

Participatieovereenkomst
tussen
Woonpartners
en de
Huurdersraad



Huurders Belangen Vereniging
Woonpartners



Inhoudsopgave

I.	Algemene bepalingen	3
II.	Doelstelling en uitgangspunten	3
III.	Gesprekspartners op verschillende niveaus	4
IV.	Financiële regeling.....	5
V.	Samenwerking op organisatieniveau	5
VI.	Samenwerking op wijk, buurt of complexniveau	8
VII.	Samenwerking op individueel niveau.....	10
VIII.	Geschillenregeling	10
IX.	Duur van de overeenkomst, wijziging en evaluatie	10
Bijlage 1	Bevoegdhedenmatrix participatieovereenkomst	12
Bijlage 2	Begrippen en definities	15

Huurdersraad, representant van Huurders Belangen Vereniging Woonpartners, statutair gevestigd te Helmond, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. J. van Bruggen, voorzitter, hierna te noemen Huurdersraad

en

Stichting Woonpartners, statutair gevestigd te Helmond, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.C.H.M. de Wilde, directeur-bestuurder, hierna te noemen Woonpartners

Overwegende dat:

- het Besluit Beheer Sociale Huursector en de Wet op het overleg Huurders / Verhuurders regels geven omtrent het overleg tussen de toegelaten instelling en haar huurders en hen in de gelegenheid stellen daarover samen bij schriftelijke overeenkomst, nadere afspraken te maken;
- het wenselijk is dat het advies van de commissie Leemhuis, inzake de verbetering van de positie en zeggenschap van huurders, gevolgd wordt in deze samenwerkingsovereenkomst;
- de overlegwet van toepassing is op deze overeenkomst, tenzij anders is overgekomen;
- Woonpartners, de Huurdersraad en de bewonerscommissies zelfstandige, onafhankelijke organisaties zijn met gedeelde belangen, maar met ieder hun eigen verantwoordelijkheden voor organisatievorm en activiteiten;
- de samenwerking tussen de Huurdersraad en Woonpartners tot doel heeft:
 - het woon- en leefklimaat in complexen, wijken en buurten te optimaliseren;
 - service op maat aan bewoners te leveren;
 - beleid bij de behoefte van bewoners te laten aansluiten;
 - een goede relatie tussen bewoners en Woonpartners te bevorderen.
- in de situatie dat er geen erkende bewonerscommissie werkzaam is, de Huurdersraad de belangen van de huurders betreffende beleid en beheer in het woongebouw, wooncomplex, buurt of straat kan behartigen;
- het uitgangspunt is dat voorgaande een tijdelijke situatie betreft, aangezien de Huurdersraad en Woonpartners zich tot het uiterste inspannen om de betreffende bewoners te organiseren in een bewonerscommissie;
- Woonpartners en Huurdersraad streven naar een zo breed mogelijke bewonersvertegenwoordiging op complex- en buurtniveau;
- Woonpartners een optimale samenwerking tussen de Huurdersraad en de bewonerscommissies stimuleert en ondersteunt;
- Woonpartners, Huurdersraad en bewonerscommissies partij zijn bij deze overeenkomst en gebonden zijn aan de inhoud hiervan.

I. Algemene bepalingen

Begrippen en definities, zie bijlage 2.

II. Doelstelling en uitgangspunten

1. Woonpartners onderscheidt bewonersparticipatie op een drietal niveaus:
 - a. participatie op organisatieniveau, waarbij het gaat om het beleid en de activiteiten van de organisatie;
 - b. participatie op complexniveau, waarbij het gaat om het sociaal en technisch beheer van een aantal vooraf vastgestelde woningen en de woonomgeving;
 - c. participatie op individueel niveau, waarbij het gaat om de rechten en plichten die voortkomen uit de huurovereenkomst.

2. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a. de Huurdersraad en bewonerscommissies optimale mogelijkheden te bieden om de belangen van de huurders van Woonpartners te behartigen;
 - b. aan de Huurdersraad en de bewonerscommissies een kader te bieden voor beïnvloeding van beleid en beheer van Woonpartners;
 - c. de taken, bevoegdheden alsmede rechten en plichten van de Huurdersraad, de bewonerscommissies en Woonpartners vast te leggen;
 - d. regels en procedures af te spreken voor het overleg tussen Woonpartners en de Huurdersraad en de bewonerscommissies;
 - e. een goede en volwaardige gespreks- en onderhandelingsrelatie te bevorderen.

III. **Gesprekspartners op verschillende niveaus**

1. Huurdersraad

De Huurdersraad wordt door Woonpartners erkend als gesprekspartner namens alle huurders van Woonpartners voor onderwerpen van beleid en beheer op organisatieniveau, die van invloed zijn op de directe woon- en leefsituatie van huurders, onder de volgende voorwaarden:

- a. de Huurdersraad behartigt de belangen van alle huurders van Woonpartners;
- b. de Huurdersraad informeert bewonerscommissies en huurders regelmatig over haar activiteiten, de standpunten die zij inneemt in het overleg met Woonpartners en de resultaten van het overleg;
- c. de Huurdersraad belegt tenminste eenmaal per jaar een bijeenkomst met bewonerscommissies en geïnteresseerde huurders waarin zij verantwoording aflegt over haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt;
- d. leden van de Huurdersraad dienen hun hoofdverblijf te hebben in een woning gehuurd van Woonpartners.

2. Bewonerscommissies

Bewonerscommissies worden door Woonpartners erkend als gesprekspartner namens huurders van (een) te onderscheiden woongebouw(en), straat, buurt of wijk voor onderwerpen van beleid en beheer op buurt- of complexniveau, onder de volgende voorwaarden:

- a. de leden van de bewonerscommissies zijn gekozen of aangewezen door de huurders in de betreffende buurt of woongebouw(en);
- b. alle huurders krijgen de gelegenheid zich als kandidaat verkiesbaar te stellen voor de bewonerscommissies;
- c. de leden van de bewonerscommissies moeten hun hoofdverblijf hebben in een woning in het betreffende woongebouw, de straat, buurt of wijk;
- d. Woonpartners faciliteert de bewonerscommissies alleen met financiële middelen als de bewonerscommissies instemmen met de participatieovereenkomst en conform de intentie van deze overeenkomst handelen;
- e. de bewonerscommissies informeren de Huurdersraad regelmatig over hun activiteiten, de standpunten die zij innemen in het overleg met Woonpartners en de resultaten van het overleg;
- f. de bewonerscommissies werken samen met de door Woonpartners erkende Huurdersraad;
- g. de bewonerscommissies informeren tenminste eenmaal per jaar hun achterban over de ondernomen activiteiten en de geplande activiteiten voor het komende jaar;
- h. de bewonerscommissies kunnen één of meer leden van de Huurdersraad verzoeken hen bij te staan bij overleg met Woonpartners.

3. Overleg op stedelijk niveau

Woonpartners neemt deel aan diverse lokale overleggen in wijken en buurten. Klankbordgroepen, adviserende organen in de wijk en het Platform Helmondse Bewonersorganisaties zijn gesprekspartners betreffende de stedelijke belangen van huurders en leefbaarheid in wijken en buurten.

IV. Financiële regeling

De financiële uitgangspunten voor de huurdersparticipatie zijn de volgende:

1. Woonpartners stelt financiële middelen beschikbaar voor:
 - de organisatie en activiteiten van de Huurdersraad en de bewonerscommissies;
 - (extern) advies en ondersteuning;
 - scholing van leden van de Huurdersraad en de bewonerscommissies;
 - contributies aan lokale, regionale en/of landelijke huurdersorganisaties.
2. De Huurdersraad dient ieder jaar vóór 1 december een onderbouwde begroting in voor het daarop volgende jaar bij de directeur-bestuurder van Woonpartners. De begroting dient door de directeur-bestuurder te worden goedgekeurd.
3. De financiële bijdrage van Woonpartners wordt uitgekeerd aan de Huurdersraad in de vorm van een budget dat conform de begroting door de huurdersorganisaties wordt besteed. Dit budget wordt in twee termijnen verstrekt.
4. Vóór 1 mei van het lopende jaar verantwoordt de Huurdersraad de besteding van de middelen over het afgelopen jaar.
5. Het is niet de bedoeling dat de Huurdersraad algemene reserves, groter dan 1 maal het jaarbudget, opbouwt. Het vormen van voorzieningen voor (vervangings) investeringen is toegestaan.
6. Indien als gevolg van onvoorziene omstandigheden een overschrijding van de jaarbegroting dreigt, vindt tijdig overleg plaats met de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder kan besluiten aanvullende financiële steun te verstrekken.
7. De door Woonpartners erkende bewonerscommissies krijgen een vast budget van € 3,= per woning per jaar. De minimale bijdrage is vastgesteld op € 250,= per jaar.
8. 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 Woonpartners het budget verhogen. Als de bewonerscommissies geen activiteiten ontplooiën, zal Woonpartners een lager bedrag toekennen.

V. Samenwerking op organisatieniveau

1. Overleg met de Huurdersraad
 - a. Woonpartners overlegt met de Huurdersraad over alle onderwerpen van beleid van de organisatie die voor de huurders van belang zijn;
 - b. de onderwerpen die, indien er sprake is van beleidsontwikkeling en/of –wijziging, in ieder geval voor overleg in aanmerking komen zijn opgenomen in de bevoegdhedenmatrix (bijlage 1 bij deze overeenkomst);
 - c. Woonpartners wordt in het overleg met de Huurdersraad vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder of door een door hem gemandateerde vervanger;
 - d. het overleg vindt minimaal 4 keer per jaar plaats. Partijen kunnen overeenkomen meerdere malen te overleggen;

- e. in ieder geval vindt overleg plaats over de begroting en het jaarplan van Woonpartners voordat deze worden vastgesteld;
- f. de agenda wordt in overleg met de secretaris van de Huurdersraad en de Sector Manager Wonen van Woonpartners vastgesteld. De agenda met bijbehorende stukken wordt minimaal een week voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers verzonden;
- g. Woonpartners zit het overleg voor en verzorgt de verslaglegging. Het verslag wordt binnen 2 werkweken na het overleg verspreid;
- h. het verslag bevat in ieder geval een vastgestelde actielijst met afhandelings-termijnen.

2. Informatieverstrekking

- a. Woonpartners en de Huurdersraad verstrekken elkaar tijdig en kosteloos informatie over zaken die onderwerp zijn van het overleg. Hiertoe behoren in ieder geval de onderwerpen die in bijlage 1 bij deze overeenkomst zijn opgenomen;
- b. daarnaast verstrekt Woonpartners informatie over beleid op verzoek van de Huurdersraad, tenzij dit strijdig is met het bedrijfsbelang, het belang van privacy van personen in het geding is of het verzoek niet valt onder de bevoegdheid van de Huurdersraad;
- c. Woonpartners stelt aan de Huurdersraad in elk geval de volgende informatie ter beschikking:
 - reglementen en statuten die betrekking hebben op huurders;
 - relevante besluiten en beschikkingen van de rijksoverheid, gemeente of andere overheden en overeenkomsten van Woonpartners over onderwerpen die voor de huurders van wezenlijk belang zijn:
 - het jaarverslag en activiteitenplan;
 - de (meerjaren)begroting (inclusief onderhoud);
 - het (meerjaren)beleidsplan;
 - de wijkvisies;
 - voornemens tot (ver)koop van complexen en/of woongelegenheden;
 - voornemens tot sloop en vervangende nieuwbouw;
 - leefbaarheidplannen.
- d. Woonpartners en de Huurdersraad verplichten zich over en weer om als vertrouwelijk aangemerkte stukken niet op enigerlei wijze openbaar te maken;
- e. de Huurdersraad stelt een kopie van haar statuten en reglementen evenals een overzicht van de samenstelling van de Huurdersraad ter beschikking aan Woonpartners en informeert haar over de wijzigingen daarin;
- f. eenmaal per jaar verstrekt de Huurdersraad haar jaarverslag inclusief jaarrekening en de begroting voor het volgende jaar aan Woonpartners.

3. Initiatiefrecht

- a. De Huurdersraad kan te allen tijde het initiatief nemen om ideeën en plannen met betrekking tot het beleid aangaande de huurders van Woonpartners te agenderen voor het overleg met Woonpartners. De agendapunten kunnen informatief, overlegend of adviserend van aard zijn;
- b. de Huurdersraad kan Woonpartners te allen tijde ongevraagd adviseren over zaken van beleid die van belang zijn voor de huurders van Woonpartners;
- c. op een schriftelijk advies van de Huurdersraad reageert Woonpartners binnen zes weken na dagtekening, schriftelijk en gemotiveerd;
- d. indien de Huurdersraad en/of Woonpartners het nodig vinden, kan een nadere toelichting plaatsvinden. De partij die een dergelijke toelichting wenst, stelt de wederpartij daarvan binnen twee weken schriftelijk in kennis.

4. Gekwalificeerd adviesrecht

- a. Op een aantal gebieden heeft de Huurdersraad gekwalificeerd adviesrecht. In bijlage 1 bij deze overeenkomst is aangegeven welke onderwerpen in aanmerking komen voor gekwalificeerd adviesrecht;
- b. het gekwalificeerd adviesrecht houdt in dat besluiten of wijziging op de gebieden waarop het adviesrecht van toepassing is, niet worden doorgevoerd voordat de Huurdersraad in de gelegenheid is gesteld om over de voorgenomen besluiten of wijzigingen advies uit te brengen;
- c. de Huurdersraad brengt binnen zes weken na ontvangst van de adviesaanvraag schriftelijk en gemotiveerd advies uit aan Woonpartners;
- d. Woonpartners volgt dit advies op, tenzij zij binnen zes weken na ontvangst van het advies schriftelijk en gemotiveerd aangeeft het advies niet of gedeeltelijk over te nemen;
- e. indien de Huurdersraad of Woonpartners het nodig vinden wordt, na een geheel of gedeeltelijk afwijzen van een advies, nader overleg gevoerd. De partij die een dergelijk overleg wenst, stelt de wederpartij daarvan binnen twee weken na de afwijzing door Woonpartners schriftelijk in kennis;
- f. indien Woonpartners het advies van de Huurdersraad niet of gedeeltelijk overneemt, kan zij het besluit doorvoeren indien:
 - uit schriftelijke mededeling van de Huurdersraad blijkt, dat zij hiertegen geen bezwaar heeft, of
 - drie dagen na het overleg in de tweede termijn zijn verstreken, of
 - na het verstrijken van de twee weken na de afwijzing door Woonpartners, geen tweede termijn gewenst blijkt.

5. Instemmingsrecht

- a. Met betrekking tot bepaalde, in bijlage 1 genoemde onderwerpen, wordt aan de Huurdersraad instemmingsrecht verleend. Woonpartners zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de Huurdersraad;
- b. Woonpartners neemt het initiatief tot het overleg, dat gericht is op het bereiken van de overeenstemming. Zij doet dit tijdig en vermeldt de beweegredenen voor het voorgenomen besluit en de te verwachten gevolgen voor de huurders. Indien na zorgvuldig overleg, doch uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van het instemmingsverzoek door de Huurdersraad, partijen niet tot overeenstemming komen over het voorgenomen besluit, dan wordt dit besluit opgeschort. De Kantonrechter kan dan gevraagd worden een uitspraak te doen over het voorgenomen besluit;
- c. Woonpartners kan het voornemen of besluit uitvoeren:
 - na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de Huurdersraad dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
 - nadat de door Woonpartners gestelde termijn, bedoeld in lid b, is verstreken zonder een reactie van de Huurdersraad.

6. Voordrachtsrecht

Op basis van artikel 12 van de statuten van Woonpartners en artikel 7 van het BBSH is de Huurdersraad gerechtigd een bindende voordracht te doen voor twee zetels in de Raad van Toezicht. De Huurdersraad gaat daarbij uit van het profiel dat de Raad van Toezicht voor haar leden heeft opgesteld.

VI. Samenwerking op wijk, buurt of complexniveau

1. Overleg met een bewonerscommissie
 - a. Woonpartners overlegt met een bewonerscommissie over alle onderwerpen betreffende het beheer en onderhoud van de woningen en de woonomgeving die die bewonerscommissie vertegenwoordigt;
 - b. de onderwerpen die in ieder geval voor overleg in aanmerking komen zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze overeenkomst;
 - c. Woonpartners wordt in het overleg met de bewonerscommissie vertegenwoordigd door een door een leidinggevende van Woonpartners gemandateerde functionaris;
 - d. het overleg vindt minimaal 2 keer per jaar plaats. Partijen kunnen overeenkomen meerdere malen te overleggen;
 - e. in ieder geval vindt er overleg plaats over het activiteitenplan met de bijbehorende begroting van de bewonerscommissie;
 - f. de agenda wordt in overleg met de secretaris van de bewonerscommissie en de senior woonconsulent van Woonpartners vastgesteld. De agenda met bijbehorende stukken wordt minimaal een week voorafgaande aan het overleg aan de deelnemers verzonden;
 - g. Woonpartners zit het overleg voor en verzorgt de verslaglegging. Het verslag, inclusief presentielijst, wordt binnen 2 werkweken na het overleg verspreid;
 - h. ieder verslag bevat een vastgestelde actielijst met afhandelingstermijnen. Indien er onderwerpen aan de orde zijn die van belang zijn voor meerdere wijken en/of complexen, dan worden met de bewonerscommissies van deze wijken en complexen gezamenlijk afspraken gemaakt;
 - i. de wijze waarop de samenwerking vorm krijgt, kan afhankelijk zijn van de situatie in de betreffende wijk en/of complex.
2. Informatieverstrekking
 - a. Woonpartners en de bewonerscommissie verstrekken elkaar tijdig en kosteloos informatie over zaken die onderwerp zijn van overleg. Hiertoe behoren in ieder geval de onderwerpen die in bijlage 1 van deze overeenkomst zijn opgenomen;
 - b. daarnaast verstrekt Woonpartners informatie over de onderwerpen van beheer en onderhoud op verzoek van de bewonerscommissie, tenzij dit strijdig is met het bedrijfsbelang, het belang van privacy van personen in het geding is of het verzoek niet valt onder de bevoegdheid van de bewonerscommissie;
 - c. Woonpartners stelt aan de bewonerscommissie de volgende informatie ter beschikking:
 - het meerjarenonderhoudsplan van het complex waarvoor bewonerscommissie werkzaam is;
 - de wijkvisie van het gebied waarvoor de bewonerscommissie werkzaam is;
 - voornemens tot (ver)koop van complexen en/of woongelegenheden;
 - voornemens tot sloop en vervangende nieuwbouw;
 - voornemens tot renovatie en/of groot onderhoud;
 - leefbaarheidsplannen.
 - d. Woonpartners en de bewonerscommissie verplichten zich over en weer om als vertrouwelijk aangemerkte stukken niet op enigerlei wijze openbaar te maken;
 - e. indien de bewonerscommissie een rechtspersoon is, stelt zij een kopie van haar statuten en reglementen evenals een overzicht van de samenstelling van de bewonerscommissie ter beschikking aan Woonpartners en informeert haar over de wijzigingen daarin.

3. Initiatiefrecht

- a. De bewonerscommissie kan te allen tijde het initiatief nemen om ideeën en plannen die van belang zijn voor de huurders van Woonpartners, te agenderen voor het overleg met Woonpartners. De agendapunten kunnen informatief, overlegend of adviserend van aard zijn;
- b. de bewonerscommissie kan Woonpartners te allen tijde ongevraagd adviseren over zaken die van belang zijn voor de huurders van Woonpartners;
- c. op een schriftelijk advies van de bewonerscommissie, reageert Woonpartners binnen zes weken na dagtekening, schriftelijk en gemotiveerd;
- d. indien de bewonerscommissie en/of Woonpartners het nodig vinden, kan er een nadere toelichting plaatsvinden. De partij die een dergelijk overleg wenst, stelt de wederpartij daarvan binnen twee weken na de reactie van Woonpartners schriftelijk in kennis.

4. Gekwalificeerd adviesrecht

- a. Betreffende een aantal onderwerpen heeft de bewonerscommissie gekwalificeerd adviesrecht. In bijlage 1 bij deze overeenkomst is aangegeven welke onderwerpen in aanmerking komen voor gekwalificeerd adviesrecht;
- b. het gekwalificeerd adviesrecht houdt in dat de plannen voor onderwerpen waarop het adviesrecht van toepassing is, niet worden uitgevoerd voordat de bewonerscommissie schriftelijk in de gelegenheid is gesteld om over de voorgenomen plannen schriftelijk advies uit te brengen;
- c. de bewonerscommissie brengt na het verzoek van Woonpartners binnen zes weken schriftelijk en gemotiveerd advies uit aan Woonpartners;
- d. Woonpartners volgt dit advies op tenzij zij binnen twee weken na ontvangst van het advies schriftelijk en gemotiveerd aangeeft het advies niet of gedeeltelijk over te nemen;
- e. indien de bewonerscommissie of Woonpartners het nodig vindt wordt na een geheel of gedeeltelijk afwijzen van een advies nader overleg gevoerd. De partij die een dergelijk overleg wenst, stelt de wederpartij daarvan binnen twee weken na de reactie van Woonpartners, schriftelijk in kennis;
- f. indien Woonpartners het advies van de bewonerscommissie niet of gedeeltelijk overneemt, kan zij de plannen uitvoeren indien:
 - uit schriftelijke mededeling van de bewonerscommissie blijkt dat zij hiertegen geen bezwaar heeft;
 - drie dagen na het overleg in de tweede termijn zijn verstreken of
 - na het verstrijken van de twee weken na de afwijzing door Woonpartners, geen tweede termijn gewenst blijkt.

5. Instemmingsrecht

- a. Met betrekking tot bepaalde, in bijlage 1 genoemde onderwerpen wordt aan de bewonerscommissie instemmingsrecht verleend. Woonpartners zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de bewonerscommissie;
- b. Woonpartners neemt het initiatief tot het overleg, dat gericht is op het bereiken van de overeenstemming. Zij doet dit tijdig en vermeldt de beweegredenen voor het voorgenomen besluit en de te verwachten gevolgen voor de huurders;
- c. indien na zorgvuldig overleg, doch uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van de instemmingaanvraag door de bewonerscommissie, partijen niet tot overeenstemming komen over het voorgenomen besluit, dan wordt dit besluit opgeschort. De Kantonrechter kan dan gevraagd worden een uitspraak te doen over het voorgenomen besluit.

VII. Samenwerking op individueel niveau

Deze samenwerkingsovereenkomst laat de bestaande rechtsverhouding tussen Woonpartners en haar individuele huurders onverlet.

VIII. Geschillenregeling

1. Procedure
 - a. Geschillen die voortvloeien uit een verschil van opvatting over de werking van deze overeenkomst, kunnen worden voorgelegd aan een geschillencommissie;
 - b. doel van de geschillencommissie is het beslechten van geschillen door in een bindende uitspraak vast te leggen welke maatregelen en/of handelingen door de bij het geschil behorende partijen dienen te worden uitgevoerd dan wel geaccepteerd;
 - c. indien een van de partijen een uitspraak van de geschillencommissie wenst, stelt zij de wederpartij hiervan schriftelijk en gemotiveerd op de hoogte. Het verzoek om een uitspraak van de geschillencommissie heeft een opschortende werking voor de uitvoering van plannen en/of de wijziging van beleid;
 - d. de bij het geschil betrokken partijen kunnen het geschil niet voorleggen aan een bevoegde rechterlijke instantie, tenzij sprake is van een spoedeisend belang.
2. Samenstelling geschillencommissie
 - a. Binnen een maand na het besluit tot instellen van een geschillencommissie, wordt de geschillencommissie door partijen samengesteld en van een opdracht voorzien;
 - b. de geschillencommissie bestaat uit drie onafhankelijke leden. Zij nemen deel aan de geschillencommissie op persoonlijke titel. Eén lid wordt benoemd door Woonpartners, één lid wordt benoemd door de Huurdersraad. Het derde lid wordt door de andere twee leden gezamenlijk benoemd;
 - c. de voorzitter wordt door de geschillencommissie in onderling overleg aangewezen;
 - d. medewerkers, leden van het bestuur en het toezichthoudend orgaan van Woonpartners of bestuursleden van de Huurdersraad of leden van de betrokken bewonerscommissie, kunnen geen deel uitmaken van de geschillencommissie. Personen van wie verwacht kan worden dat op basis van hun functie de onafhankelijkheid of zuiverheid van de behandeling van het geschil geschaad kan worden, zijn eveneens uitgesloten van deelname aan de geschillencommissie.
3. Werkwijze geschillencommissie
 - a. De geschillencommissie is, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, vrij in de bepaling van haar werkwijze;
 - b. de geschillencommissie stelt partijen zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen twee maanden na instellen van de commissie in kennis van haar uitspraak;
 - c. de geschillencommissie doet schriftelijk uitspraak. De uitspraak wordt toegezonden aan partijen. De uitspraak is dusdanig gemotiveerd, dat de belangrijkste overwegingen eruit zijn af te leiden;
 - d. de kosten van de geschillencommissie zijn voor rekening van Woonpartners, tenzij de geschillencommissie anders beslist.

IX. Duur van de overeenkomst, wijziging en evaluatie

1. Deze overeenkomst gaat in op 1 januari 2009 en geldt voor onbepaalde tijd;
2. iedere twee jaar wordt de uitvoering van de overeenkomst en de aard van het overleg tussen partijen geëvalueerd;
3. partijen kunnen de overeenkomst opzeggen. 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. voordat partijen deze overeenkomst conform in het vorige lid bepaald opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden;
5. de overeenkomst kan gewijzigd worden als partijen hierover overeenstemming bereiken. De wijziging wordt schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

Helmond, 27 november 2008

De heer J.J. van Bruggen
Voorzitter Huurders Belangen Vereniging Woonpartners

Helmond, 27 november 2008

De heer G.C.H.M. de Wilde
Directeur-bestuurder Stichting Woonpartners

Bevoegdhedenmatrix participatieovereenkomstStichting Woonpartners en Huurders Belangen Vereniging Woonpartners

	Onderwerp – gebied	Bevoegdheid Huurdersraad	Bevoegdheid Bewonerscommissie
1	Algemeen		
1.1	Ondernemingsplan inclusief: - (meerjaren) huurprijsbeleid; - (meerjaren) onderhoudbeleid; - verkoopbeleid; - nieuwbouwbeleid; - wonen en zorg	Informatie / Advies	
1.2	Jaarplan en begroting	Informatie / Advies	
1.3	Jaarverslag	Informatie / Advies	
1.4	Kwaliteitsbeleid m.b.t. dienstverlening aan klanten	Informatie / Advies	
1.5	Prestatieafspraken gemeente	Informatie / Advies	
1.6	Vaststelling of wijziging van statuten Woonpartners m.b.t. huurderszaken	Informatie Vooraf advies	
1.7	Vaststelling of wijziging procedure / reglement geschillenadviescommissie	Informatie / Instemming	
1.8	Samenwerking of fusie met andere rechtspersonen op basis van een overeenkomst of opheffing van Woonpartners	Informatie / Advies	
2	Strategische voorraadbeheer		
2.1	Meerjarenplanning en begroting strategische keuzes, waaronder renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw	Informatie / Advies	
2.2	Woningverbeteringbeleid	Informatie / Advies	
2.3	Verkoopbeleid	Informatie / Advies	
2.4	Nieuwbouwbeleid	Informatie / Advies	
2.5	Afweging sloop – nieuwbouw per complex	Informatie	Informatie / Advies
2.6	Sociaal Plan	Informatie / Instemming	Informatie
2.7	Sociaal plan op complexniveau, voor zover afwijkend van het stedelijk sociaal plan	Informatie	Informatie / Instemming
2.8	Wijkvisie voor het betreffend gebied	Informatie	Informatie

	Onderwerp – gebied	Bevoegdheid Huurdersraad	Bevoegdheid Bewonerscommissie
3	Verhuur van woongelegenheden en woonruimteverdeling		
3.1	Verhuur- en doelgroepenbeleid	Informatie / Advies	
3.2	Incassobeleid	Informatie / Advies	
3.3	Beleid zelf aangebrachte veranderingen	Informatie / Advies	
3.4	Wijziging standaard huurovereenkomst en bijbehorende voorwaarden van woningen en garages	Informatie / instemming	
3.5	Wijziging procedure verhuizing (oplevering / opnamestaat)	Informatie / instemming	
3.6	Wijziging incassoprocedure	Informatie / instemming	
3.7	Huisreglementen meergezins-woningen / appartementen	Informatie	Instemming
4	Huurprijsbeleid		
4.1	Huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuur bij mutatie)	Informatie / Advies	
4.2	Huurbeleid jaarlijks / eerstvolgend jaar	Informatie / Advies	
4.3	Huurprijsbeleid bij woningverbetering	Informatie / Advies	
4.4	Huurprijsaanpassing bij woningverbetering per complex	Informatie	Informatie / instemming
5	Servicepakket en – kosten		
5.1	Servicekostenbeleid	Informatie / Advies	
5.2	Procedure afrekening servicekosten	Informatie / Advies	
5.3	Aard en omvang servicekostenpakket per complex + wijzigingen daarin		Informatie / instemming
5.4	Beheer en gebruik van gemeenschappelijke ruimtes, centrale voorzieningen en installaties		Informatie / advies
5.5	Wijziging in opdracht uitvoerende partij servicewerkzaamheden		Informatie / advies
6	Kwaliteit woningen		
6.1	Onderhoudbeleid	Informatie / advies	
6.2	Meerjarenprogramma onderhoud / per complex	Informatie / advies	Informatie
6.3	Plan van aanpak uitvoering onderhoud en woningverbetering (complexniveau)	Informatie	Informatie / advies
6.4	Samenstelling woningverbeteringspakket op complexniveau		Informatie / instemming
6.5	Procedure reparatieverzoeken (melding, controle, afhandeling)	Informatie / instemming	

	Onderwerp – gebied	Bevoegdheid Huurdersraad	Bevoegdheid Bewonerscommissie
7	Leefbaarheid en woonomgeving		
7.1	Beleid m.b.t. leefbaarheid en verbetering woonomgeving o.a. huisreglement	Informatie / advies	
7.2	Wijkbeheerplan voor het betreffende gebied	Informatie	Informatie / advies
7.3	Leefbaarheid en woonklimaat op complexniveau		Informatie / advies
8	Participatiebeleid		
8.1	Vaststellen en wijzigen participatieovereenkomst	Informatie / instemming	Informatie
8.2	Statutenwijziging corporatie m.b.t. die artikelen die betrekking hebben op huurdersparticipatie en het voordrachtsrecht bij benoeming van commissarissen	Informatie / instemming	
8.3	Invulling samenwerking op wijk en buurniveau	Informatie	Informatie
8.4	Voorlichting / informatieverstrekking A. Algemeen B. Per complex	A: Advies	B: Advies

Bijlage 2

Begrippen en definities

A. Wooncomplex:

Een verzameling van tenminste twintig in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

B. Verhuurder:

Een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet, dan wel eigenaar van ten minste 25 voor verhuur bestemde woongelegenheden in Nederland, of degene die door die eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden.

C. Huurder:

Huurder van een woongelegenheden van een verhuurder als bedoeld onder B), welke huurder daarin zijn hoofdverblijf heeft.

D. Huurdersorganisatie:

Vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:

1. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders, die zij vertegenwoordigt; en
2. die huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling; en
3. die tenminste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurder, waarin zij verantwoording aflegt voor haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
4. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt zich bij haar aan te sluiten.

E. Bewonerscommissie:

Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex en die daarnaast voldoet aan de eisen zoals gesteld in D onder 2 tot en met 4.

Activiteitenplan	Wat is men van plan te doen
Afhandelingstermijnen	Hoe lang iets mag duren
Beleid	Wijze van behandeling van een zaak met betrekking tot de gevolgde of te volgen beginselen of gedragslijn
Beleidsontwikkeling	Het uitdiepen van beleid
Besluit Beheer Sociale Huursector	Wet
Bewonerscommissies	Verzameling van wijk of straat gebonden bewoners
Bewonersparticipatie	Deelnemen aan huurdersoverleg
Huurdersraad	Bestuur Huurders Belangen Vereniging Woonpartners
Bewonersvereniging Woonpartners	Koepelorganisatie van Huurders van Woonpartners
Bewonersvertegenwoordiging	Gekozen / afgevaardigde leden uit de bewoners
Bindende voordracht	Alleen voorgedragen kandidaat kan benoemd worden
Commissie Leemhuis	Raadgevende commissie
Complexniveau	Beleidsmedewerking met woonconsulenten
Faciliteren	Gelden of faciliteiten ter beschikking stellen
Gekwalificeerd adviesrecht	Houdt in dat beleidsvaststelling of beleidswijziging voor de onderwerpen waarop het adviesrecht van toepassing is, niet worden doorgevoerd voordat de Bewonersraad schriftelijk in de gelegenheid is gesteld om over de voorgenomen vaststelling of wijziging, schriftelijk advies uit te brengen én de corporatie motiveert waarom wordt afgeweken
Geschillencommissie	Commissie, ingesteld om een geschil op te lossen
Geschillenregeling	De spelregels van de geschillencommissie
Groot onderhoud	Complexgewijze aanpak van diverse onderhoudswerkzaamheden tegelijkertijd van zaken die door veroudering en/of slijtage aan vernieuwing toe zijn
Huurovereenkomst	Huurcontract
Individueel niveau	Huurdersniveau
Informatieverstrekking	Woonpartners en de Huurdersraad verstrekken elkaar tijdig en kosteloos informatie over zaken die onderwerp zijn van het overleg
Initiatiefrecht	Initiatief nemen om ideeën en plannen
Instemmingsrecht	Woonpartners zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de Huurdersraad
Klankbordgroepen	Overleg op wijkniveau tussen bewonersvertegenwoordiging, instellingen en gemeente onder leiding van een wethouder
Leefbaarheidplannen	Hoe houden we de omgeving leuk
Mandateren	Machtigen

Meerjarenonderhoudsplan	Planning onderhoud voor meerdere jaren vooruit
Organisatieniveau	Beleidsmedewerking op directie niveau
Participatie overeenkomst	Samenwerkingsovereenkomst tussen de corporatie en bewonersorganisaties
Platform Helmondse Bewonersorganisaties	Helmondse overkoepeling van bewonersorganisaties
Privacy van personen	Gegevens geheim houden van personen
Projectgroep dagelijks beheer	Adviserend orgaan in een wijk, op sociaal-cultureel gebied
Raad van Toezicht	De raad boven de directeur bestuurder
Renovatie	Het uitvoeren van groot onderhoud in combinatie met geriefsverbeteringen aan de woning
Samenwerkingsovereenkomst	Participatieovereenkomst
Toegelaten instelling	Ingeschreven woningbouwcorporatie
Voordrachtsrecht	Huurdersraad gerechtigd een bindende voordracht te doen voor twee zetels in de Raad van Toezicht. De Huurdersraad gaat daarbij uit van het profiel dat de Raad van Toezicht voor haar leden heeft opgesteld
Wet op het overleg Huurders-Verhuurders	OverlegWet
Wijkraden	Adviserend orgaan in een wijk, op sociaal-cultureel gebied
Wijkvisies	Wat gaat (moet) er gebeuren in de wijk
Wooncomplex	Verzameling van huizen
Woongebouw	Gestapelde appartementen