

## SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

### HUURDERSBELANGENVERENIGING DE WOONKOEPEL ZWOLLE & WONINGSTICHTING SWZ

#### Ondergetekenden,

Woningstichting SWZ, hierna te noemen 'de verhuurder' en Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel Zwolle, hierna te noemen 'de huurdersbelangenvereniging'

#### Overwogen dat:

- verhuurder verantwoordelijk is voor beleid en beheer van de totale woningvoorraad;
- de huurdersbelangenvereniging de vertegenwoordiger is van alle huurders van verhuurder en ernaar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van de verhuurder;
- verhuurder waarde hecht aan representativiteit van de huurdersbelangenvereniging;
- verhuurder de belangen van de huurders erkent en afspraken wil maken met de huurdersbelangenvereniging zodat invloed van de huurders op het beleid van verhuurder voldoende wordt gewaarborgd;
- verhuurder de huurders direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van haar huurders;
- het belangrijk is dat de huurdersbelangenvereniging haar betrokkenheid en invloed van uit een onafhankelijke en zelfstandige positie kan laten plaatsvinden;
- voor het beleid en beheer van de verhuurder een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg voor elkaars doelstellingen noodzakelijk;

#### Werken samen met als doel:

- het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
- het aansluiten van door de verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van toekomstige huurders;
- het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van de woning;
- het realiseren van voldoende, kwalitatief goede huisvesting voor mensen die daarop zijn aangewezen
- het gezamenlijk goed kunnen inspelen op veranderingen in onze lokale omgeving

#### Komen het volgende overeen:

#### Artikel 1 Definities

##### Huurder

Is een huurder van een woongelegenheden van de verhuurder, welke huurder daarin zijn hoofdverblijf heeft. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder. (266-268, boek 7 Burgerlijk Wetboek)

Onder huurder wordt ook begrepen degene die de woning of wooneenheid met toestemming huurt van een huurder.

##### Huurwoning/Wooncomplex

- de woning die in eigendom of beheer is van de verhuurder;
- een verzameling woningen van de verhuurder die in bouwwijze, financieel of administratief een eenheid vormen.

##### Bewonersvereniging/-commissie

Een groep bewoners, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen, die de belangen behartigen van de bewoners in een of meerdere wooncomplexen.

##### Geschil

Van een geschil is sprake als de ene partij daarvan schriftelijk mededeling doet aan de andere partij.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen van Woningstichting SWZ, de verhuurder.

Directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder van Woningstichting SWZ, artikel 4 lid 1 statuten stichting.

## **Artikel 2 Doel samenwerkingsovereenkomst**

### 2.1

De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met als doel de:

- A. huurdersbelangenvereniging de mogelijkheid te bieden om belangen te behartigen van degenen die ze vertegenwoordigt;
- B. verhuurder met het overleg de mogelijkheid te bieden om de dienstverlening aan de huurders te optimaliseren;
- C. taken en bevoegdheden van de verhuurder en huurdersbelangenvereniging verduidelijken;regels en procedures afspreken om het overleg tussen verhuurder en huurdersbelangenvereniging te verduidelijken en goede overlegrelatie bevorderen;
- D. uitwerking te geven aan het wettelijk kader aangaande het informeren, adviseren en beoordelen van voornemens en voorgenomen beleid en daarnaast het voordragen van kandidaten voor de raad van commissarissen en de regionale klachtencommissie.

### 2.2

De verhuurder en huurdersbelangenvereniging bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten of wijken waar deze noodzakelijk zijn en (nog) ontbreken. De onafhankelijke positie en verantwoordelijkheid van de huurdersbelangenvereniging blijft onverminderd van kracht ondanks de intensieve samenwerking onder andere op het terrein van communicatie richting de huurder.

### 2.3

De verhuurder zal nieuwe huurders wijzen op de mogelijkheid om zich aan te sluiten bij de huurdersbelangenvereniging en/of bewonersvereniging.

### 2.4

Bij wijzigingen in wetgeving voor overleg tussen verhuurder en huurdersbelangenvereniging zal de samenwerkingsovereenkomst -indien nodig- worden aangepast.

### 2.5

Van de termijnen die genoemd zijn in deze samenwerkingsovereenkomst en waarbinnen partijen aan verplichtingen dienen te voldoen, kan worden afgeweken indien beide partijen daarmee schriftelijk instemmen.

## **Artikel 3 Positie huurdersbelangenvereniging en bewonerscommissie(s)**

### 3.1

Verhuurder erkent de huurdersbelangenvereniging als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van belang kunnen zijn indien de huurderbelangenvereniging:

- A. alle huurders van woningen, waarvoor zij de belangen behartigt, in gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
- B. het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit huurders die ze vertegenwoordigt;
- C. huurders op de hoogte houdt van activiteiten en betreft bij de standpuntbepaling;
- D. tenminste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders waar verantwoording wordt afgelegd over de activiteiten van het afgelopen jaar en de plannen bespreekt die ze wenst inhoud te geven in het komende jaar en vaststelt.

De huurdersbelangenvereniging draagt zorg voor periodiek overleg met huurders. Dit kan in samenwerking met de verhuurder worden georganiseerd of onafhankelijk op eigen initiatief. De huurdersbelangenvereniging heeft een zelfstandig informatierecht richting huurders.

### 3.2

Verhuurder erkent bewonerscommissies als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van een specifiek complex van belang kunnen zijn onder de voorwaarden genoemd in artikel 3.1 lid A, C en D.

## **Artikel 4 Overleg huurdersbelangenvereniging/bewonerscommissie(s)**

### 4.1

Zwaartepunt in het overleg (met het bestuur) van de huurdersbelangenvereniging op verhuurderniveau ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurderniveau afspelen. De in bijlage 1 genoemde onderwerpen worden, wanneer daartoe aanleiding is, aan de orde gesteld. Zwaartepunt in het overleg met bewonerscommissies ligt bij de onderwerpen die zich in het betreffende complex afspelen. De in bijlage 1 genoemde onderwerpen worden, wanneer daartoe aanleiding is, aan de orde gesteld.

### 4.2

Overleg tussen de verhuurder en de huurderbelangenvereniging vindt elk kwartaal plaats of vaker als een of beide partijen dat wenselijk acht(en).

Overleg tussen de verhuurder en de bewonerscommissies vindt plaats als een of beide partijen dit noodzakelijk acht.

### 4.3

De verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder of daartoe belaste medewerkers en/of adviseurs.

De huurdersbelangenvereniging wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur of de door het bestuur aangewezen bestuursleden. Deze kunnen worden bijgestaan door een of meer adviseurs.

De bewonerscommissie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door haar vertegenwoordigers. Deze kunnen worden bijgestaan door een of meer adviseurs.

De overlegvergadering wordt afwisselend voorgezeten door de verhuurder en de huurderbelangenvereniging of de bewonerscommissie.

### 4.4

De datum en de agenda van de overlegvergadering wordt gezamenlijk en in overleg bepaald en wordt tenminste 1 week voorafgaand aan de overlegvergadering toegezonden.

### 4.5

Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door de verhuurder en aan de deelnemers toegezonden. Aan het verslag wordt een afspraken/actielijst met termijnen toegevoegd. Het verslag wordt in de daarop volgende overlegvergadering vastgesteld.

## **Artikel 5 Informatierecht**

### 5.1

Verhuurder informeert de huurdersbelangenvereniging en/of bewonerscommissie tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die van wezenlijk belang zijn. De verhuurder informeert aan de huurdersbelangenvereniging schriftelijk met betrekking tot de genoemde onderwerpen zoals verwoord in bijlage 1. Partijen kunnen nadere afspraken maken over de vertrouwelijkheid van de verstrekte documenten.

### 5.2

De informatieverstrekking van de verhuurder aan de huurdersbelangenvereniging omvat in ieder geval de volgende onderwerpen:

A. Statuten, reglementen en verordeningen die gelden voor de verhuurder;

- B. Besluiten, beschikkingen en algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeente en samenwerkingsverbanden van overheden die voor de gezamenlijke huurders van de verhuurder van belang zijn;
- C. Jaarverslag, jaarrekening, begroting en financiële meerjarenprognoses;

### 5.3

De huurdersbelangenvereniging stelt aan de verhuurder tijdig en schriftelijk de volgende informatie beschikbaar:

- A. Statuten en reglementen van de huurdersbelangenvereniging;
- B. Namen en adressen van de bestuursleden van de huurdersbelangenvereniging;
- C. Namen en adressen van de aangesloten bewonerscommissies op complexniveau;
- D. (Financieel) Jaarverslag conform de termijnen zoals genoemd in artikel 10.3.
- E. Werkplan en begroting inclusief toelichting conform de termijn zoals genoemd in artikel 10.2.

### 5.4

De informatieverstrekking van de verhuurder aan de bewonerscommissie omvat alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van dat complex wezenlijk van belang kunnen zijn.

### 5.5

De bewonerscommissie stelt aan de verhuurder de namen en adressen van haar vertegenwoordigers beschikbaar.

## **Artikel 6 Adviesrecht**

### 6.1

De huurdersbelangenvereniging kan de verhuurder, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.

### 6.2

De verhuurder informeert de huurdersbelangenvereniging uit eigen beweging schriftelijk en inhoudelijk over de voornemens tot wijziging in het gevoerde beleid met betrekking tot de genoemde onderwerpen in bijlage 1. De verhuurder geeft de argumenten voor de voorgenomen wijziging en de gevolgen van de voorgenomen wijziging voor de huurders.

### 6.3

De verhuurder voert overleg en vraagt advies aan de huurdersbelangenvereniging over alle in de bijlage 1 genoemde onderwerpen waarop het voornemen is een wijziging door te voeren.

### 6.4

De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat de huurdersbelangenvereniging in staat is gesteld met de verhuurder verstrekte informatie overleg te voeren en als de huurdersbelangenvereniging dat wenst, daarover schriftelijk advies uit te brengen.

### 6.5

De huurdersbelangenvereniging dient binnen zes weken te reageren op een schriftelijk verzoek tot advies van de verhuurder. Indien de huurdersbelangenvereniging niet binnen de door de verhuurder minimaal gestelde termijn van zes weken reageert wordt aangenomen dat de huurdersbelangenvereniging instemt met de voorgestelde wijziging in beleid.

### 6.6

De verhuurder dient op een door de huurdersbelangenvereniging uitgebracht advies zo spoedig mogelijk te reageren. Dit dient uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van het advies schriftelijk en gemotiveerd plaats te vinden.

### 6.7

Indien de verhuurder niet binnen 2 weken op het advies reageert, dient de verhuurder het advies over te nemen.

## 6.8

De verhuurder kan een voornemen tot wijziging van beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersbelangenvereniging dat ze geen bezwaar heeft tegen de voorgenomen wijziging of als de gestelde termijn van minimaal zes weken voor het uitbrengen van advies is verstreken.

## 6.9

Voor de bewonerscommissie gelden de bepalingen van artikel 6.1 tot en met 6.8 voor de voorgenomen wijzigingen in beleid en beheer die op het desbetreffende complex van toepassing zijn.

## 6.10

De huurderbelangenvereniging en bewonerscommissies hebben de mogelijkheid onderwerpen te agenderen waarover ze overleg willen voeren en advies willen uitbrengen aan de verhuurder. De bepalingen in artikel 6.4 tot en met 6.8 zijn op het inhoud te geven advies van toepassing.

## **Artikel 7 Prestatieafspraken**

### 7.1

De prestatieafspraken worden in het driepartijen overleg afgesproken. Dit overleg bestaat uit de gemeente, de huurdersbelangenverenigingen en de corporaties. Alle partijen hebben een gelijkwaardige positie.

### 7.2

De huurdersbelangenvereniging en de verhuurder hebben samen met de andere partijen de intentie uitgesproken om een gezamenlijke jaarschijf op te stellen. Hierbij is ervoor gekozen om de lokale beleidsvrijheid die de Woningwet 2015 biedt, te benutten. In de periode juni-augustus gaan partijen gezamenlijk een concept van de jaarschijf voor het volgende jaar uit te werken, en zien dat als het 'overzicht van voorgenomen activiteiten' dat de corporaties volgens de Woningwet 2015 jaarlijks per 1 juli moeten aanleveren bij de gemeente.

### 7.3

De huurdersbelangenvereniging en de verhuurder behouden zich, evenals de andere partijen, het recht voor om, als blijkt dat de dialoog niet tot goede resultaten leidt, terug te vallen op de officiële werkwijze zoals is vastgelegd in de Woningwet 2015, te weten dat iedere corporatie individueel voor 1 juli een 'overzicht van voorgenomen activiteiten' (ook wel 'bod' genoemd), indient bij het college van de gemeente Zwolle, op basis waarvan vervolgens prestatieafspraken worden vastgelegd.

### 7.4

Een geschil dat het totstand komen van prestatieafspraken in de weg staat kan worden voorgelegd aan de minister.

## **Artikel 8 Instemmingrecht**

### 8.1

Met betrekking tot de in bijlage 1 genoemde onderwerpen wordt aan de huurderbelangenvereniging instemmingrecht verleend.

### 8.2

De verhuurder zal met betrekking tot de in bijlage 1 genoemde onderwerpen geen besluit nemen en tot uitvoering/wijziging overgaan indien daarover geen overeenstemming is bereikt met de huurdersbelangenvereniging.

### 8.3

De verhuurder neemt het initiatief voor het bereiken van overeenstemming. .

### 8.4

Indien de verhuurder niet het instemmingsrecht toepast, door aan hem verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.

## **Artikel 9 Voordrachtrecht**

### **9.1**

#### **Raad van commissarissen SWZ**

De huurdersbelangenvereniging heeft het recht een bindende voordracht te doen voor de benoeming van minimaal een derde van de leden van de raad van commissarissen. Uitgaande van een raad van commissarissen die bestaat uit 5 leden betekent dit de voordracht van twee huurdercommissarissen. De raad van commissarissen gaat bij de benoeming van commissarissen niet aan deze voordracht voorbij, tenzij door die benoeming in strijd met artikel 30 van de Woningwet dan wel de in artikel 15 lid 4 vermelde profielschets zou worden gekomen. Indien de Raad van Commissarissen niet overgaat tot benoeming van de voorgedragene(n) om reden dat door die benoeming in strijd met artikel 30 van de Woningwet dan wel de profielschets zou worden gekomen, benoemt de Raad van Commissarissen uit de kring van huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen of uit de kring van huurdersorganisaties evenveel commissarissen als het aantal vacante zetels waarop de voordracht betrekking had.

De selectie en voordracht zijn gebaseerd op een door de raad van commissarissen vastgesteld rooster van aftreden en profielschets. De werving zal verlopen volgens een door de raad van commissarissen vastgestelde procedure. Zo nodig zal de huurdersbelangenvereniging ruggespraak voeren met de remuneratiecommissie.

De huurdersbelangenvereniging wordt bij vacatures een half jaar vóór het verstrijken van de zittingstermijn van een lid van de raad van commissarissen door de remuneratiecommissie uitgenodigd om een voordracht te doen, zodat tijdig de werving en selectie kan plaatsvinden. De voordracht dient binnen zes weken na deze uitnodiging te worden gedaan. Deze termijn kan met zes weken worden verlengd.

De remuneratiecommissie stelt in overleg met de huurdersbelangenvereniging een profiel op van de huurdercommissaris. Met dit overleg wordt beoogd om de gewenste samenstelling van profielen van leden van de raad te realiseren. Het is niet mogelijk dat leden van de raad van commissarissen ook lid zijn van het bestuur van de huurdersbelangenvereniging.

Eenmaal per jaar vindt een overleg plaats tussen de raad van commissarissen van de verhuurder en het bestuur van de huurderbelangenvereniging. Dit overleg heeft een overwegend meningvormend karakter.

### **9.2**

#### **Regionale Klachtenadviescommissie**

De huurderbelangenvereniging heeft, samen met andere huurdersorganisaties, het recht om een bindende voordracht te doen voor een zetel van de in wet verplicht gestelde Regionale Klachtenadviescommissie van de verhuurder.

## **Artikel 10 Faciliteiten**

### **10.1**

De verhuurder stimuleert en ondersteunt de huurdersbelangenvereniging in materiële en immateriële zin bij de volgende activiteiten:

- A. Werving leden en de opbouw en instandhouding van de huurdersbelangenvereniging;
- B. Informeren van de huurders en hen betrekken bij de standpuntbepaling door de huurdersbelangenvereniging;
- C. Overleg tussen verhuurder en de huurdersbelangenvereniging;
- D. Scholingsactiviteiten en noodzakelijk extern advies;
- E. Lidmaatschap landelijke belangenorganisaties voor huurders en voor de aansluiting bij eventuele regionale of lokale bundelingen van huurdersorganisaties.

De verhuurder stelt jaarlijks 5,50 euro per woning aan de huurdersbelangenvereniging beschikbaar als vast basisbedrag. Eventueel, na overleg, vindt inflatiecorrectie plaats. De bijdrage is exclusief de contributiebijdrage voor de Woonbond.

## 10.2

De huurdersbelangenvereniging dient jaarlijks voor 1 december, een activiteitenplan en begroting in op basis van beleidsvoornemens in relatie tot de in artikel 10 lid 1 bedoelde activiteiten.

De huurdersbelangenvereniging legt jaarlijks verantwoording af aan de bij haar aangesloten huurders over de besteding van het door verhuurder beschikbaar gesteld bedrag. De huurdersbelangenvereniging informeert verhuurder via het financieel jaarverslag.

## 10.3

De jaarrekening wordt, na vaststelling door het bestuur, gecontroleerd door de kascommissie en voorgedragen aan de ALV ter vaststelling en goedkeuring. Hierna wordt op basis van de financiële bescheiden -jaarstukken e.d. een samenstellingsverslag opgemaakt door een accountant.

De (voorlopige) jaarcijfers worden binnen 3 maanden na afloop van het boekjaar gerapporteerd aan de verhuurder. De goedgekeurde jaarrekening wordt niet later dan een maand na goedkeuring door de ALV ter beschikking gesteld aan de verhuurder.

De samenstelling van de jaarstukken door de accountant volgt zo spoedig mogelijk. De verantwoording van de toegekende gelden aan de verhuurder zal in beginsel, jaarlijks voor 1 juli, plaatsvinden. Indien hieraan niet kan worden voldaan zal tijdig schriftelijk een verzoek tot uitstel aan de directeur-bestuurder worden gevraagd.

## 10.4

Het verzoek voor een extra vergoeding ter dekking van bijzondere kosten door de huurderbelangenvereniging dient schriftelijk aan de directeur-bestuurder ter goedkeuring worden voorgelegd. In verband met volledige transparantie zullen alle geldstromen, dus ook de inkomsten die ontstaan uit rente opbrengsten, contributies of andere bronnen van inkomsten, inzichtelijk worden gemaakt in de financiële verslaglegging van de huurdersorganisatie.

## 10.5

De verhuurder deelt binnen een maand na ontvangst van de begroting, de huurdersbelangenvereniging mee als naar de mening van de verhuurder het door de verhuurder ter beschikking gesteld budget niet conform de inhoud van de samenwerkingsovereenkomst zal worden besteed.

## 10.6

De uitbetaling van de toegekende subsidie vindt plaats in overleg met de penningmeester, afhankelijk van de omgang en de ontwikkeling van de verplichtingen. Alleen de daadwerkelijk gemaakte kosten (op jaarbasis) worden vergoed.

## 10.7

De verhuurder benoemt een ambtelijke secretaris. Deze heeft de taak de vergaderingen en communicatie tussen directeur-bestuurder en/of medewerkers en de huurdersbelangenvereniging te verzorgen.

## 10.8

De verhuurder stelt voor de eigen vergadering van de huurdersbelangenvereniging een vergaderruimte en desgewenst een medewerker voor het notuleren beschikbaar. De huurdersbelangenvereniging stelt zich zelf ten doel sober en doelmatig met beschikbare middelen om te gaan. Ten behoeve van de invulling worden jaarlijks afspraken gemaakt.

## 10.9

De verhuurder ondersteunt de bewonerscommissie(s) eveneens in (im)materiele zin en vergoedt de kosten voor het op de hoogte houden van de huurders, het betrekken van de achterban bij de standpuntbepaling en deskundigheidsbevordering van huurders.

## **Artikel 11      Geschillenregeling**

Indien de verhuurder en de huurdersbelangenvereniging niet tot overeenstemming komen in een geschil, voortvloeiend uit een verschil van opvatting over de toepassing, uitvoering en/of

interpretatie van de bepalingen in deze overeenkomst, dan geldt de geschillenregeling zoals vastgelegd in de overlegwet.

## **Artikel 12 Duur en wijziging samenwerkingsovereenkomst**

### 12.1

De samenwerkingsovereenkomst treedt in werking op 1 januari 2016 en wordt aangegaan voor een periode van twee jaar. De overeenkomst wordt zonder opzegging, die tenminste een jaar van tevoren wordt gedaan, steeds verlengd voor de duur van twee jaar.

### 12.2

Voor zover het op inhoud moet worden gewijzigd dient hiervoor eerst overleg plaats te vinden tussen bestuurder en de huurdersbelangenvereniging. Met de wijzigingen dienen beide partijen in te stemmen.

In zaken waarin deze overeenkomst niet voorziet is tijdig overleg tussen de huurdersbelangenvereniging en de bestuurder.

### 12.3

De samenwerkingsovereenkomst kan tussentijds worden opgezegd indien:

- A. De huurdersbelangenvereniging of de verhuurder op een wijze functioneert die in ernstige mate niet in overeenstemming is met de daarvoor bestemde bepalingen in het statuut en het huishoudelijk reglement
- B. De huurdersbelangenvereniging een financieel wanbeleid voert;
- C. De huurdersbelangenvereniging statuten vaststelt of wijzigt zonder dat de directiebestuurder daarmee instemt.

Tussentijdsopzegging van de samenwerkingsovereenkomst op grond van de artikel 12.3 kan alleen plaatsvinden nadat overleg heeft plaatsgevonden en de huurdersbelangenvereniging de gelegenheid heeft gehad binnen een termijn van twee maanden aan de verplichtingen te voldoen.

De samenwerkingsovereenkomst is goedgekeurd door de besturen van de huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel Zwolle en Woningstichting SWZ.

Vastgesteld, Zwolle, 12 mei 2016

Namens Woningstichting SWZ,

Namens huurdersbelangenvereniging  
De Woonkoepel Zwolle

Mevr. M.C.M. Boeijen  
Directeur-bestuurder

Dhr. J. Besselink  
Voorzitter

Mevr. D. v/d Vegte-Rosan  
Secretaris



## **Bijlage 1      Schema onderwerpen en bevoegdheden**

In onderstaand schema staan de onderwerpen die de Overlegwet noemt en welke bevoegdheden wettelijk er zijn middels het informatierecht, adviesrecht, instemmingsrecht of voordrachtrecht.

### **Bevoegdheid**

1.      Informatierecht

Geldt voor alle in het overzicht genoemde onderwerpen;

2.      Adviesrecht

In deze overeenkomst uitgewerkte adviesrecht en de aangegeven procedure;

3.      Instemmingsrecht

Verhuurder dient overeenstemming te bereiken met huurdersorganisatie;

4.      Voordrachtrecht

Huurdersorganisatie doet bindend voordracht.

Het agendarecht geldt voor alle onderwerpen. Ook al staan ze niet in onderstaand schema, de wet of in deze overeenkomst zijn overeengekomen.

### **Overlegniveau**

A. Op verhuurderniveau vindt overleg plaats met HBV de Woonkoepel.

B. Op buurt en complexniveau vindt overleg plaats met HBV de Woonkoepel en de betreffende bewonerscommissie van een complex. Het betreft hier alleen erkende bewonerscommissies. In bijlage 2 staan de huidige bewonerscommissies genoemd.

	Onderwerp	Overlegniveau	
		A	B
<b>1.</b>	<b>In stand houden van/treffen voorzieningen aan woongelegenheden</b>		
1.1	Strategisch voorraadbeleid	Adviesrecht	
1.2	Meerjarenbeleid en begroting Onderhoud	Adviesrecht	
1.3	Procedure mutatieonderhoud	Adviesrecht	
1.4	Procedure klachtenonderhoud	Adviesrecht	
1.5	Kwaliteitsbeleid	Adviesrecht	
1.6	Onderhoudsprogramma complex		Adviesrecht
<b>2.</b>	<b>Slopen, renoveren, verwerven, vervreemden van woongelegenheden</b>		
<b>2.1</b>	<b>Sloop en vervangende nieuwbouw</b>		
	Afweging en argumentatie herstructurering	Adviesrecht	
	Nieuwbouwbeleid mbt koop/huur, prijsklasse en doelgroep	Adviesrecht	
	Sociaal plan/statuut	Adviesrecht	
	Invulling herstructurering op buurt/complexniveau	Adviesrecht	
	Invulling sociaal plan op complexniveau		Adviesrecht
<b>2.2</b>	<b>Woningverbetering en energiebesparing</b>		
	Beleid woningverbetering	Adviesrecht	
	Beleid energiebesparing	Adviesrecht	
	Kader overlast en onkosten bewoners	Adviesrecht	
	Plnavorming, planning en uitvoering woningverbetering in een complex		Adviesrecht
<b>2.3</b>	<b>Koop en verkoop huurwoningen</b>		
	Beleid aan en verkoop	Adviesrecht	
	Beleid tussenvormen huur en koop	Adviesrecht	
	Verkoopplan woningen in een complex		Adviesrecht
	Splitsing en huishoudelijk reglement VvE		Adviesrecht
	Beheerplan gemengd (huur/koop) complex		Adviesrecht
<b>3.</b>	<b>Verhuurbeleid</b>		
3.1	Woonruimteverdelingsbeleid	Adviesrecht	
3.2	Urgentiebeleid	Adviesrecht	
3.3	Beleid/procedure verhuizen	Adviesrecht	
3.4	ZAV-beleid	Adviesrecht	
<b>4.</b>	<b>Algemeen te hanteren voorwaarden overeenkomst huur en verhuur</b>		
4.1	Procedure aangaan en stopzetten huurovereenkomst	Adviesrecht	
4.2	Beleid schuldsanering en voorkomen huisuitzetting	Adviesrecht	
4.3	Model huurovereenkomst en huurreglement	Instemmingsrecht	
<b>5.</b>	<b>Huurprijsbeleid</b>		
5.1	Beleid huurprijs	Adviesrecht	
5.2	Splitsingsvoorstel Daeb/Niet-daeb	Adviesrecht	
<b>6.</b>	<b>Dienstenpakket rechtstreeks in relatie tot de woning/huisvesten personen</b>		
6.1	Beleid servicekosten (samenstelling, kwaliteit en prijs)	Instemmingsrecht	
6.2	Contracten tussen verhuurder en leverancier van diensten en service	Adviesrecht	
6.3	Beheerovereenkomsten	Adviesrecht	

6.4	Keuze, evaluatie en wijziging beheerder	Adviesrecht	
6.5	Aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex		Adviesrecht
<b>7.</b>	<b>Fusie van de woningstichting</b>		
7.1	Fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	Instemmingsrecht	
7.2	Consequenties fusie voor huurders (prijs/kwaliteitsverhouding, dienstverlening, zeggenschap)	Instemmingsrecht	
<b>8.</b>	<b>Leefbaarheid</b>		
8.1	Beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering leefomgeving	Adviesrecht	
8.2	Leefbaarheid, onderhoud en verbetering leefomgeving op buurtniveau		Adviesrecht
8.3	Dagelijks beheer en sociale veiligheid op complexniveau		Adviesrecht
<b>9.</b>	<b>Huisvesting bijzondere doelgroepen/ouderen</b>		
9.1	Beleid wonen en zorg	Adviesrecht	
9.2	Programma van eisen nieuwbouwcomplex bijzondere doelgroepen/ouderen	Adviesrecht	
9.3	Aanpassing en en opplussen woningcomplex bijzondere doelgroepen/ouderen		Adviesrecht
9.4	Dienstverlening welzijn/zorg		Adviesrecht
<b>10.</b>	<b>Klachtencommissie</b>		
10.1	Vaststelling en wijziging klachtenreglement	Adviesrecht	
10.2	Rapportage aard en aantal klachten	Adviesrecht	
10.3	Afhandeling klachten door klachtencommissie en verhuurder	Adviesrecht	
<b>11.</b>	<b>Prestatieafspraken verhuurder en gemeente Zwolle</b>		
11.1	Inzet verhuurder voor prestatieafspraken	Adviesrecht	
11.2	Inzet huurdersbelangenvereniging voor prestatieafspraken	Gezamenlijk overleg en meetekenen	
<b>12.</b>	<b>Algemeen beleid verhuurder</b>		
12.1	Jaarverslag	Informatierecht	
12.2	Analyse Financiële Autoriteit Woningcorporaties	Informatierecht	
12.3	Analyse Benchmarks	Informatierecht	
12.4	Ondernemingsplan	Adviesrecht	
12.5	Jaarplan en begroting	Adviesrecht	
12.6	Wijkvisie/strategie	Adviesrecht	
12.7	Reorganisatie van de werkorganisatie	Informatierecht	
12.8	Wijziging statuten algemeen	Adviesrecht	
12.9	Wijziging statuten mbt huurdersbelangenvereniging	Instemmingsrecht	
12.10	Voordracht 2 huurdersleden RvC	Voordrachtsrecht	
12.11	Voordracht 1 huurderslid Klachtenadviescommissie	Voordrachtsrecht	
12.12	Vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst	Instemmingsrecht	
12.13	Financiële bijdrage verhuurder huurdersorganisatie en bewonerscommissies	Adviesrecht	

## **Bijlage 2: bewonerscommissies SWZ**

- Bewonersvereniging BABUTI
- Bewonersvereniging Belvedere
- Bewonersvereniging Botlek
- Bewonersvereniging Wooncomplex Handellaan 237
- Bewonersvereniging Ittersumerbroek
- Bewonersvereniging Parkplan Berkum
- Bewonersvereniging 't Vissersdorp
- Bewonersvereniging Tweestromen Veste