

Samenwerkingsovereenkomst voor Het Huurderscollectief Heuvelrug Wonen en Woningcorporatie Heuvelrug Wonen

Februari 2002

Ondergetekenden,

Woningcorporatie Heuvelrug Wonen, hierna te noemen 'de Verhuurder'

en

Het Huurderscollectief Heuvelrug Wonen, hierna te noemen het Huurderscollectief

Overwegende dat:

- de Verhuurder verantwoordelijk is voor het beheer en het beleid inzake zijn woningbestand;
- het Huurderscollectief de vertegenwoordiger is van de huurders, en er naar streeft de belangen te behartigen van alle bewoners van de Verhuurder;
- de Verhuurder de belangen van huurders van haar woningen erkent en daarom afspraken wil maken met het Huurderscollectief over informatie-, advies- en instemmingsrecht zodat de invloed van huurders op het beleid van de Verhuurder voldoende wordt gewaarborgd.
- de Verhuurder huurders direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders vanuit het besef dat daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk is voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen van de Verhuurder;
- het belangrijk is dat het Huurderscollectief deze betrokkenheid en invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- voor het beheer en beleid van de Verhuurder een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk zijn;
- de Verhuurder waarde hecht aan de representativiteit van het Huurderscollectief;
- de samenwerking tussen Huurderscollectief en Verhuurder tot doel heeft:
 - het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen
 - het bevorderen van een goede relatie tussen huurder en verhuurder
 - het laten aansluiten van het door de Verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders
 - het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van de woning

komen het navolgende overeen:

I BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

Huurder: Natuurlijk persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met de Verhuurder. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuuder(ster). Tevens wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van de Verhuurder huurt van een huurder die de woning van de Verhuurder huurt.

Huurwoning: De woning die in eigendom is van de Verhuurder.

Woningbestand: Alle woningen, in eigendom bij de Verhuurder.

Complex: Een verzameling woningen van de Verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Wijk: Een geografisch gebied, waarbinnen een of meerdere complexen van de Verhuurder gelegen zijn. De door de Verhuurder gebruikte wijkindeling dient opgenomen te worden in een bijlage bij deze overeenkomst.

Bewonerscommissie: Groep huurders, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen, die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners van één of meerdere complexen, buurten, straten of wijken.

Huurderscollectief: Overlegorgaan van de Verhuurder, bestaande uit gekozen afgevaardigden van de lokale Huurdersplatformen of gekozen huurders. Het Huurderscollectief is de gesprekspartner van de Verhuurder op het niveau van het gehele woningbestand (verhuurdersniveau). Het Huurderscollectief beschikt voor haar functioneren over een reglement.

Lokaal Huurdersplatform: Overlegorgaan van de Verhuurder, bestaande uit gekozen afgevaardigden van bewonerscommissies en contactpersonen uit de wijken. Het Huurdersplatform is de gesprekspartner van de Verhuurder op het niveau van het woningbestand in de gemeente. Het Lokaal Huurdersplatform beschikt voor haar functioneren over een reglement.

BBSH: Besluit beheer sociale huursector.

Geschil: Een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan mededeling doet aan de andere partij per aangetekend schrijven.

Arbitragecommissie: arbitragecommissie zoals bedoeld in artikel 15, 16 en 17 en 18 van de samenwerkingsovereenkomst.

Klachtencommissie: Klachtencommissie zoals bedoeld in artikel 16 van het BBSH.

II DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a) Het Huurderscollectief goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen, die zij vertegenwoordigt;
 - b) De Verhuurder middels het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;
 - c) De taken en bevoegdheden van de Verhuurder en het Huurderscollectief te verduidelijken;
 - d) Regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de Verhuurder en het Huurderscollectief te verduidelijken en te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen;
 - e) Het bevorderen van een gelijkwaardig overleg tussen de Verhuurder en het Huurderscollectief.
1. De Verhuurder en het Huurderscollectief bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten, of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en de totstandkoming van Lokaal Huurdersplatforms.
2. Verhuurder zal nieuwe bewoners attent maken op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij het Lokaal Huurdersplatform en/of een bewonerscommissie.
3. Verhuurder gaat geen soortgelijke overeenkomst aan met een andere organisatie van huurders indien het Huurderscollectief hier niet mee kan instemmen. Indien er sprake is van fusie met en/of overname van een andere woningstichting dan wordt de huurdersorganisatie van deze woningstichting wel erkend als volwaardig gesprekspartner en zal er een aanpassing plaatsvinden van de overlegstructuur en deze overeenkomst.
4. Deze overeenkomst wordt beschouwd als een reglement zoals bedoeld in artikel 17 van het BBSH en is een verdere uitwerking van en aanvulling op de Wet op het overleg huurders verhuurder.
5. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving omtrent het overleg tussen huurder en verhuurder, zal de samenwerkingsovereenkomst -zo nodig- worden bijgesteld.

III ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

1. Verhuurder erkent het Huurderscollectief als belangenbehartiger van haar huurders op verhuurdersniveau en kent het Huurderscollectief de rechten toe die de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' toekent aan een huurdersorganisatie, ook zolang het Huurderscollectief nog geen vereniging of stichting is.

2. Verhuurder erkent het Huurderscollectief als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beheer en beleid die voor de huurders van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:
 - a) het bestuur van het Huurderscollectief wordt gekozen uit de Lokale Huurdersplatformen of door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
 - b) het Huurderscollectief de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - c) het Huurderscollectief tenminste één maal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt. De huurders dienen minimaal twee weken voorafgaand aan het overleg de informatie te ontvangen met betrekking tot deze vergaderingen;

IV HET OVERLEG TUSSEN DE VERHUURDER EN HET HUURDERSCOLLECTIEF

Artikel 4

1. Verhuurder en Huurderscollectief zullen regelmatig overleg voeren over alle onderwerpen die voor de huurders en het Huurderscollectief van belang kunnen zijn.
2. Het zwaartepunt van het overleg met het bestuur van het Huurderscollectief ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurdersniveau afspelen. De in de bijlage genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
3. Het zwaartepunt van het overleg met het bestuur van het Lokaal Huurdersplatform ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurdersniveau binnen de gemeente afspelen. De in de bijlage genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
4. Het zwaartepunt van het overleg met bewonerscommissies ligt bij de onderwerpen die zich in het betreffende complex, wijk of buurt afspelen. De in de bijlage genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.

Artikel 5

1. De Verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directie of een door de directie aangewezen persoon, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen.
2. Het Huurderscollectief wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur, en indien gewenst, bijgestaan door één of meer adviseurs.
3. Het overleg tussen Verhuurder en Huurderscollectief vindt periodiek plaats en tenminste vier maal per jaar, tenzij partijen tussentijds anders overeenkomen.
4. Indien het onderwerp een spoedeisend karakter heeft, kunnen partijen overeenkomen een tussentijdse vergadering bijeen te roepen.
5. De directie van de Verhuurder en de voorzitter van het Huurderscollectief fungeren in overleg afwisselend als voorzitter van de overlegvergadering.

6. De datum en agenda van het overleg worden door een vertegenwoordiger van het bestuur van het Huurderscollectief en de directie van de Verhuurder of diens bevoegde vertegenwoordiger gezamenlijk en in overleg bepaald en zullen, samen met een schriftelijke toelichting, minimaal twee weken voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers worden toegezonden
7. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door de Verhuurder en binnen drie weken na afloop van de vergadering aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag al in het volgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd.

Artikel 6

1. Eén maal per jaar vindt een overleg plaats, tussen de raad van toezicht van de Verhuurder en het bestuur van het Huurderscollectief, in aanwezigheid van de directie.
2. Dit overleg heeft een overwegend meningvormend karakter.

V RECHT OP INFORMATIE

Artikel 7

1. De Verhuurder informeert het Huurderscollectief tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer, die voor huurders en Huurderscollectief uitsluitend aan de orde zijn. Na overleg tussen Huurderscollectief en Verhuurder wordt vastgelegd hoe de informatieverstrekking zal plaatsvinden, waarbij rekening gehouden zal worden met de onderwerpen zoals aangegeven in artikel 7.2.
2. De informatieverstrekking van de Verhuurder aan het Huurderscollectief omvat in elk geval informatie over de volgende onderwerpen:
 - a) verordeningen, reglementen en statuten die gelden ten aanzien van de Verhuurder;
 - b) algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeenten, samenwerkingsverbanden van overheden en/of woningcorporaties en andere beleids(voorbereidende) stukken en besluiten, die voor de gezamenlijke huurders en bewoners van de Verhuurder van belang zijn, voor zover die het algemeen belang van de Verhuurder niet schaden.
 - c) het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening, de begroting en de financiële meerjarenprognoses van de Verhuurder;
 - d) het jaarlijkse programma van uit te voeren onderhoud- en verbeteringsprojecten;
 - e) het voorraadbeleid;
 - f) relevante stukken met betrekking tot het te voeren huurprijsbeleid van de Verhuurder;
1. Indien het Huurderscollectief dit nuttig of noodzakelijk acht kan het van de Verhuurder een schriftelijke of mondelinge toelichting vragen over beleidsvoornemens als bedoeld in artikel 18 van het BBSH.
2. Partijen maken nader afspraken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.

Artikel 8

Het Huurderscollectief zal tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de Verhuurder:

- a) De reglementen of indien van toepassing de statuten van het Huurderscollectief, nadat deze zijn erkend door beide partijen;
- b) de namen en adressen van de bestuursleden;
- c) het jaarverslag;
- d) werkplan en begroting
- e) uitnodiging voor de jaarvergadering, zoals bedoeld in artikel III, lid 2c.

VI ADVIESRECHT

Artikel 9: Adviesrecht

1. Het Huurderscollectief kan de Verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer. De Verhuurder zal deze adviezen gemotiveerd beantwoorden.
2. De Verhuurder informeert het Huurderscollectief uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in de bijlage. De Verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de huurders voortvloeien.
3. De Verhuurder vraagt advies aan of voert overleg met het Huurderscollectief over in de bijlage genoemde onderwerpen indien hij voornemens is het door hem gevoerde beleid te wijzigen.
4. De Verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat hij het Huurderscollectief in staat heeft gesteld met hem over de versterkte informatie overleg te voeren en, indien het Huurderscollectief dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
5. Op een door het Huurderscollectief uitgebracht schriftelijk advies zal door de Verhuurder zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na ontvangst ervan schriftelijk en gemotiveerd worden gereageerd.
6. Het Huurderscollectief dient zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken te reageren op een verzoek om advies van de Verhuurder.
7. Indien het Huurderscollectief niet binnen vier weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
8. De Verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van het Huurderscollectief dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of wanneer de gestelde termijn voor het geven van advies is verstreken.

Artikel 10: Gekwalificeerd adviesrecht

1. Het gekwalificeerd adviesrecht houdt in, dat de Verhuurder een schriftelijk, gemotiveerd en uitdrukkelijk als zodanig aangemerkt advies van het Huurderscollectief dient op te volgen c.q. uit te voeren, tenzij de Verhuurder binnen vier weken na ontvangst ervan schriftelijk en met onderbouwde argumenten aangeeft van het advies af te wijken.
2. Indien de Verhuurder niet binnen vier weken op het advies heeft gereageerd, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen, tenzij het niet binnen de termijn reageren te wijten is aan een niet toerekenbaar tekortkomen aan de zijde van de Verhuurder.
3. Van de termijnen die zijn gesteld in artikel 9 en 10 kan slechts worden afgeweken indien de Verhuurder en het Huurderscollectief hierover overeenstemming bereiken.

VII INSTEMMINGSRECHT

Artikel 11

1. Met betrekking tot de in de bijlage genoemde onderwerpen wordt aan het Huurderscollectief instemmingsrecht verleend.
2. De Verhuurder zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met het Huurderscollectief.
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.

VIII FINANCIËLE REGELING

Artikel 12

1. De Verhuurder stimuleert en ondersteunt het Huurderscollectief in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze zijn gericht op de opbouwen instandhouding van het Huurderscollectief, het op de hoogte houden van de huurders en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door het Huurderscollectief. De Verhuurder kent het Huurderscollectief hiervoor op basis van een jaarlijkse begroting een budget toe (gebaseerd op voorschotten), gerelateerd aan het aantal woningen dat zij vertegenwoordigt, van maximaal € 4,50 per woning per jaar.
2. De Verhuurder draagt de eenmalige aanvangskosten voor de oprichting van het Huurderscollectief bij de notaris, indien het Huurderscollectief een stichting of vereniging wordt.
3. Jaarlijks dient het Huurderscollectief een begroting in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Tevens legt het Huurderscollectief jaarlijks aan haar achterban verantwoording af over de besteding van het door de Verhuurder beschikbaar gestelde bedrag en informeert zij de Verhuurder hierover middels het financieel jaarverslag.
4. Indien naar zijn mening de door hem ter beschikking te stellen gelden niet overeenkomstig deze overeenkomst zullen worden besteed, deelt de Verhuurder dit het Huurderscollectief zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting, mee.

5. De bijdrage van de Verhuurder zal per kalenderjaar ter beschikking gesteld worden voor 1 januari van dat jaar, op basis van voorschotten en tussentijds aangeleverde afrekeningen, mits is voldaan aan het vereiste van artikel 12 lid 3.
6. Het in dit artikel vastgestelde bedrag voor de jaarlijkse bijdrage van de Verhuurder kan worden herzien indien daartoe aanleiding bestaat, en indien zowel Huurderscollectief en Verhuurder akkoord gaan met deze herziening.
7. De door de Verhuurder aan het Huurderscollectief op grond van dit artikel ter beschikking gestelde gelden worden jaarlijks verhoogd op basis van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.
8. Indien het Huurderscollectief kan aantonen dat de kosten, die moeten worden gemaakt om de positie van het Huurderscollectief te waarborgen en/of te versterken, hoger zijn dan de gegenereerde inkomsten, kan de Verhuurder voor de dekking van deze kosten een extra bijdrage verstrekken.
9. het Huurderscollectief zorgt er voor, dat de Lokale Huurdersplatforms en de bewonerscommissies financieel en qua faciliteiten kunnen functioneren.

IX RECHT OP BINDENDE VOORDRACHT

Artikel 13 Raad van Toezicht

1. Het Huurderscollectief heeft het recht, zoals bedoeld in artikel 12, lid 6 van de statuten van de Verhuurder, om voor 1 lid van de Raad van Toezicht een bindende voordracht te doen.
2. Het is niet mogelijk dat de leden van de Raad van Toezicht tevens lid zijn van het bestuur van het Huurderscollectief, Lokale Huurdersplatformen en bewonerscommissies.

Artikel 14 Klachtencommissie

Het Huurderscollectief heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor één zetel van de in artikel 16 van het BBSH verplicht gestelde Klachten- commissie van de Verhuurder.

X GESCHILLENREGELING

Artikel 15: Geschillen

1. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen alleen schriftelijk gemotiveerd en vergezeld van een verzoek tot arbitrage, worden voorgelegd aan een arbitragecommissie.
2. Doel van de geschillenregeling is het beslechten van geschillen buiten een bevoegde rechterlijke instantie om. De bij het geschil betrokken partijen zullen het geschil, zolang het geschil in behandeling is bij de arbitragecommissie, niet voorleggen aan een bevoegde rechterlijke instantie, tenzij er sprake is van een spoedeisend belang.
3. Partijen zijn gehouden aan de uitspraak van de arbitragecommissie, tenzij één van de partijen zwaarwegende motieven heeft om daarvan af te wijken. Partijen zullen in een dergelijk geval eerst in overleg treden voor zij stappen nemen.

Artikel 16: Arbitragecommissie

1. Binnen twee weken nadat het geschil schriftelijk is gemeld aan de andere partij wordt de arbitragecommissie geïnstalleerd.
2. De arbitragecommissie bestaat uit drie leden. Één lid wordt benoemd door de Verhuurder, één lid door het Huurderscollectief. Het derde lid wordt door partijen in gezamenlijk overleg en met wederzijds goedvinden benoemd. De voorzitter van de arbitragecommissie wordt door de leden van de commissie in onderling overleg aangewezen.
3. Medewerkers en leden van het bestuur en de Raad van Toezicht van de Verhuurder of bestuursleden van het Huurderscollectief of huurders kunnen geen deel uitmaken van de arbitragecommissie. Personen, van wie verwacht kan worden dat op basis van hun functie de onafhankelijkheid of zuiverheid van de arbitrage geschaad kan worden, worden eveneens uitgesloten van het lidmaatschap van de arbitragecommissie.

Artikel 17

1. De arbitragecommissie heeft recht op inzage in alle informatie van partijen die betrekking heeft op het geschil.
2. De arbitragecommissie zal de bij het geschil betrokken partijen horen alvorens zij tot een uitspraak komt. Partijen krijgen ruim voor de hoorzitting inzage in alle informatie die betrekking heeft op het geschil.
3. De arbitragecommissie stelt de partijen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk zes weken na instelling van de commissie, in kennis van haar beslissing.
4. De arbitragecommissie doet schriftelijk uitspraak. De uitspraak wordt toegezonden aan partijen. De uitspraak is zodanig gemotiveerd, dat de belangrijkste overwegingen daaruit zijn af te leiden.
5. De kosten van de arbitragecommissie komen voor rekening van de Verhuurder.

XI DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 18

1. Deze overeenkomst, met als bijlage het reglement van het Huurderscollectief, is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
2. Eerst na een jaar en daarna elke twee jaar, zal deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen geëvalueerd worden.
3. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en inachtneming van een opzegtermijn van minimaal 6 maanden.
4. Voordat partijen deze overeenkomst conform het vorige lid opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden.

5. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

Aldus in tweevoud overeengekomen en opgemaakt te Driebergen op 11 februari 2002.

Namens de Verhuurder :

C.N.M. van der Velde, directeur:

Namens het Huurderscollectief:

L. Doest, voorzitter:

C. Visser, vice-voorzitter:

BIJLAGE : Onderwerpen en bevoegdheden bij samenwerkingsovereenkomst

	<u>HC</u>	<u>LH</u>	<u>BC</u>
Onderhoud en verbetering woningen			
Beleid en begroting onderhoud en woningverbetering eerstvolgende jaar:	1		
Beleid en procedure onderhoud en woningverbetering meerjaren (inclusief basiskwaliteit) :	1		
Meerjarenprogramma planmatig onderhoud bezit gemeente:		1	
Onderhoudsprogramma per complex:			1
Programma grootonderhoud/woningverbetering complex:			1
Procedures melding, controle en afhandeling onderhoudsklachten:	1		

Verhuur van woonegelegenheden en woonruimteverdeling

Inhoud huurcontract en huurreglement:	1		
Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst:	1		
Incassobeleid :	1		
Woonruimteverdelingsbeleid algemeen:	1		

Huurprijzenbeleid

Huurprijzenbeleid algemeen (differentiatie, streefhuren, bij mutatie), meerjaren huurbeleidsplan:	1		
Huurbeleid eerstvolgende jaar:	1		
Huurverhoging bij woningverbetering per complex:		1	

Leefbaarheid en woonomgeving

Algemeen beleid met betrekking tot leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving:	1		
Uitwerking beleid met betrekking tot leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving naar gemeente:		1	
Onderhoud en verbetering woonomgeving per wijk (voor wat betreft het deel van de verhuurder):			1
Leef- en woonklimaat per complex (voor wat betreft het deel van de verhuurder):		1	

Servicepakket en servicekosten

Beleid ten aanzien van servicekosten:	1		
Procedure afrekening servicekosten:	1		
Aard en omvang servicekostenpakket per complex:		1	
Wijzigingen in het servicepakket per complex:			1
Prijsbepaling servicepakket per complex:			1

Mutatiebeleid

Wijze van opleveren van de woning:	1		
Procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat):	1		
Beleid aanpassing woning door huurder (zelf aangebrachte voorzieningen, herstel in goede staat):	1		

(Vervangende) nieuwbouw

Nieuwbouwbeleid algemeen:	1	
Uitwerking Nieuwbouwbeleid naar gemeente:	1	
-afweging sloop/nieuwbouw per complex:		1
-planvorming woningdifferentiatie per complex:		1
-programma van eisen per complex:		1

Algemeen beleid verhuurder

Volkshuisvestingsplan/ondernemingsplan/werkplan verhuurder:	1	
(Prestatie)afspraken en convenanten tussen verhuurder en gemeente:	1	
Strategisch voorraadbeheer:	1	
Fusie of samenwerking met andere partijen:	1	
Volkshuisvestingsverslag:	1	
Financieel jaarverslag:	1	

Participatiebeleid

Voorlichting/informatieverstrekking aan bewoners algemeen:	1	
Informatieverstrekking aan bewoners per complex:		1
Vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst:	2	
Wijziging statuten verhuurder, voor zover het gaat om de huurdersparticipatie:	1	
Wijziging statuten verhuurder algemeen:	1	
Vaststelling en wijziging reglement klachtencommissie:	1	

Verkoop van woningen

Algemeen beleid, uitgangspunten en voorwaarden:	1	
Uitwerking beleid naar gemeente:		1
Verkoopplan en procedure per complex:		1

LEGENDA

HC: Huurderscollectief

LH: Lokaal Huurdersplatform

BC: Bewonerscommissie

(1) Gekwalificeerd adviesrecht.

(2) Instemmingsrecht