

## **SAMENWERKINGSOVEREENKOMST TUSSEN DE STICHTING HUURDERSRAAD TRIADA EN WOONSTICHTING TRIADA**

De partijen,

de Stichting Huurdersraad Triada, hierna te noemen:  
*Huurdersraad*

en

woonstichting Triada, hierna te noemen:  
*Triada*

komen het volgende overeen:

### **Overwegingen**

- Partijen willen nadere afspraken maken over de toepassing en uitwerking van de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna te noemen de WOHV), de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.
- Partijen erkennen dat het in wederzijds belang is dat er structureel overleg met elkaar wordt gevoerd.
- Deze overeenkomst heeft tot doel de samenwerking, communicatie en het overleg tussen de partijen zo goed mogelijk te laten verlopen.
- Partijen streven ernaar tot een optimale samenwerking te komen met respect voor elkaars belangen, standpunten en doelstellingen.
- Daar waar in deze samenwerkingsovereenkomst niet ingegaan wordt op de regelgeving die is geformuleerd in de WOHV, blijft deze wet onverkort van toepassing.
- Triada is verantwoordelijk voor het beleid en beheer inzake het totale woningbezit. Triada wil huurders betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn. Dit vanuit het besef dat daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders op het beheer van huurwoningen, bevorderlijk zijn voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen van Triada. Mede hierdoor kan er slagvaardig ingespeeld worden op de wensen van de huurders.
- De Huurdersraad is de vertegenwoordiger van de huurders voor beheers- en beleidszaken betreffende het totale woningbezit van Triada. Zij streeft ernaar de belangen te behartigen van alle huurders/bewoners van Triada in de gemeenten Hattem, Heerde en Epe. Hiertoe wordt een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Triada.
- Voor het beheer en beleid van Triada is een goede onderlinge verstandhouding van belang. Hierbij zijn een gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk.
- Triada hecht waarde aan de representativiteit van de Huurdersraad. Het geniet de voorkeur dat de bezetting van de Huurdersraad een goede afspiegeling is van de huurders uit het werkgebied van Triada.
- De Huurdersraad heeft een gelijkwaardige positie bij het maken van prestatieafspraken met Triada en de gemeenten Hattem, Heerde en Epe.

1 april 2019

Paraaf Huurdersraad:

Paraaf Triada:

- De samenwerking tussen de Huurdersraad en Triada heeft tot doel:
  - het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
  - het bevorderen van een goede relatie tussen huurders/bewoners en Triada;
  - het laten aansluiten van het door Triada te voeren beheer bij de behoefte van huidige en toekomstige huurders;
  - het bevorderen van een goede verhouding tussen de kwaliteit van de woning, woondiensten en woonomgeving in relatie tot de woonlasten. De woonomgeving moet zich bevinden in de directe nabijheid van de woningen van Triada en de investeringen moeten ten goede komen aan de huurders daarvan.
- Triada erkent de belangen van huurders van haar woningen. Er worden daarom afspraken gemaakt met de Huurdersraad over informatie-, advies- en instemmingsrecht.
- Het is belangrijk dat de Huurdersraad haar betrokkenheid en invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie.

## **Begripsomschrijving**

### **Artikel 1**

#### Participatie

Het gehele proces van geïnformeerd worden en adviseren door huurders van woonruimte over zaken die de woning en de woonomgeving betreffen en die voor hen van wezenlijk belang zijn.

#### Huurder

Een natuurlijk persoon die, met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met Triada. Ook wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van Triada huurt of medehuurt.

#### Huurwoning

De woning of wooneenheid die in eigendom is van Triada en die wordt verhuurd aan huurder.

#### Complex

Een verzameling woningen van tenminste 25 in elkaars nabijheid gelegen woningen van Triada die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

#### Huurdersraad

Huurdersorganisatie die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van alle huurders van Triada en die voldoet aan de voorwaarden van de WOHV artikel 1, eerste lid onder f.

#### Geschil

Een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan schriftelijk mededeling doet aan de andere partij.

#### Wetgeving

De Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV), ook genoemd de Overlegwet, de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, zoals die luiden op de datum van ondertekening van deze overeenkomst.

## **Doelstellingen**

### **Artikel 2**

#### **2.1**

De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling om:

- a. De Huurdersraad goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die zij vertegenwoordigt.
- b. Triada middels het overleg mogelijkheden te bieden de opvattingen van haar huurders te vernemen en de dienstverlening aan haar huurders te optimaliseren.
- c. De rol, taken en bevoegdheden van de Huurdersraad en Triada in het kader van de wetgeving te verduidelijken.
- d. Regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de Huurdersraad en Triada te verduidelijken, te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen.
- e. Een gelijkwaardig overleg te bevorderen tussen de Huurdersraad en Triada.
- f. Afspraken te maken over de uitgangspunten voor de financiering van de werkzaamheden van de Huurdersraad.

#### **2.2**

Triada zal nieuwe huurders attent maken op de aanwezigheid van de Huurdersraad.

#### **2.3**

Triada en de Huurdersraad bevorderen de totstandkoming van werkgroepen, panels of bewonersadviesgroepen op een bepaald onderwerp, om zoveel mogelijk huurders bij het beleid te betrekken.

#### **2.4**

Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving omtrent het overleg tussen Huurdersraad en Triada zal de samenwerkingsovereenkomst, zo nodig en in onderling overleg, worden bijgesteld.

## **Erkenning en representativiteit**

### **Artikel 3**

#### **3.1**

Triada erkent de Huurdersraad als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van belang kunnen zijn, onder de volgende voorwaarden:

- a. De Huurdersraad stelt alle huurders waarvoor ze de belangen behartigt, in de gelegenheid om zich bij haar aan te sluiten.
- b. Het bestuur van de Huurdersraad wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die ze vertegenwoordigt.
- c. De Huurdersraad houdt de huurders op de hoogte van haar activiteiten en betreft ze bij haar standpuntbepaling.
- d. De Huurdersraad schrijft ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders waarin ze verantwoording aflegt over haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt. Triada ontvangt een afschrift van de notulen van dit overleg.

#### **3.2**

De Huurdersraad toont op verzoek van Triada aan op welke wijze de Raad de huurders betreft bij haar standpuntbepaling en hoe de communicatie met de huurders plaatsvindt.

**3.3**

De Huurdersraad zal ten minste de volgende informatie ter beschikking stellen aan Triada:

- a. de statuten en het huishoudelijk reglement van de Huurdersraad;
- b. de namen en adressen van de bestuursleden;
- c. het (financieel) jaarverslag;
- d. de begroting (met bijbehorend activiteitenplan).

**3.4**

Triada erkent de Huurdersraad als een huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, eerste lid onder f, van de WOHV en daarmee als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beheer en beleid die voor de Huurdersraad van belang kunnen zijn.

**Het overleg tussen de Huurdersraad en Triada****Artikel 4****4.1**

Triada en de Huurdersraad voeren overleg over alle onderwerpen van beheer en beleid betreffende het totale woningbezit van Triada. Dit heeft vooral betrekking op de onderwerpen genoemd in bijlage 1 en 2.

**4.2**

Triada en de Huurdersraad overleggen periodiek minimaal viermaal per jaar.

Buiten dit periodiek overleg kan op verzoek van de Huurdersraad of Triada overleg plaatsvinden als dit door de verzoeker gewenst wordt geacht. Bijvoorbeeld naar aanleiding van de informatie die wordt verstrekt volgens artikel 5 van deze overeenkomst.

**4.3**

De organisatie van het overleg tussen de Huurdersraad en Triada is als volgt:

- a. De Huurdersraad en Triada stellen aan het begin van het jaar een overlegagenda vast waarin de prioriteiten voor dat jaar worden benoemd. De data van de overleggen worden in overleg bepaald.
- b. Triada wordt in het overleg vertegenwoordigd door de manager wonen of een door het bestuur van Triada aan te wijzen andere medewerker.
- c. De Huurdersraad wordt in het overleg vertegenwoordigd door de volledige Huurdersraad of door de daarvoor uit het bestuur aangewezen bestuursleden.
- d. De agenda van het overleg wordt door de voorzitter van de Huurdersraad en de manager wonen (of een door het bestuur van Triada aan te wijzen andere medewerker) gezamenlijk bepaald. Beide partijen hebben het recht onderwerpen op de agenda te plaatsen.
- e. De agenda van het overleg en de bijbehorende stukken worden door Triada minimaal twee weken voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers verzonden.
- f. De voorzitter van het overleg wordt door Triada geleverd.
- g. Het verslag van het overleg wordt in onderling overleg door een van de partijen verzorgd en binnen drie weken aan alle deelnemers verzonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag wordt vervolgens in het eerstvolgende overleg behandeld en vastgesteld.
- h. De Huurdersraad en Triada kunnen zich in het overleg laten bijstaan door één of meerdere deskundige adviseurs, indien dit voor de behandeling van een bepaald onderwerp redelijkerwijs noodzakelijk is. Uiterlijk een week voor de datum van het overleg informeren partijen elkaar over de gewenste aanwezigheid van deskundigen. Partijen kunnen gemotiveerd aangeven of zij bezwaar hebben tegen de aanwezigheid van één of meerdere deskundigen tijdens het overleg.

## **Informatierecht**

### **Artikel 5**

#### **5.1**

Triada informeert de Huurdersraad op verzoek tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de Huurdersraad van wezenlijk belang kunnen zijn. Dit recht betreft in elk geval de onderwerpen die zijn genoemd in bijlage 1 en 2 van deze overeenkomst. Mocht de Huurdersraad over enig onderwerp advies willen uitbrengen dan wordt dit binnen twee weken schriftelijk aan Triada kenbaar gemaakt. De adviestermijn loopt vanaf het moment dat Triada de informatie heeft verstrekt aan de Huurdersraad.

#### **5.2**

Triada informeert de Huurdersraad uit eigen beweging schriftelijk als Triada voornemens heeft tot wijziging van het door Triada gevoerde beleid of beheer ten aanzien van de onderwerpen die zijn genoemd in bijlage 1 en 2. Triada geeft daarbij aan waarom Triada de wijzigingen door wil voeren en wat de gevolgen zijn voor de betrokken huurders.

#### **5.3**

Met betrekking tot de lokale woonopgave (prestatieafspraken) heeft de Huurdersraad van Triada recht op dezelfde informatie als de gemeenten van Triada krijgen.

#### **5.4**

Partijen kunnen vooraf afspraken maken over de vertrouwelijke behandeling van door Triada verstrekte informatie.

#### **5.5**

Triada kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.

## **Adviesrecht**

### **Artikel 6**

#### **6.1**

Als Triada het beleid of beheer wil wijzigen ten aanzien van een van de onderwerpen die zijn genoemd in bijlage 1, stelt Triada de Huurdersraad in de gelegenheid daarover met haar te overleggen en aan Triada een schriftelijk advies uit te brengen over de beoogde beleidswijziging. Mocht de Huurdersraad over enig onderwerp overleg willen en een advies willen uitbrengen dan wordt dit binnen twee weken aan Triada kenbaar gemaakt.

#### **6.2**

De periode voor overleg en advies als bedoeld in het eerste lid bedraagt maximaal zes weken, gerekend vanaf het moment dat de informatie door Triada is verzonden.

#### **6.3**

Op een door de Huurdersraad uitgebracht schriftelijk advies zal door Triada binnen twee weken na ontvangst ervan, schriftelijk en gemotiveerd worden gereageerd.

#### **6.4**

Triada voert een voorgenomen besluit tot wijziging van het beleid niet uit gedurende een periode van drie dagen nadat de Huurdersraad de reactie van Triada heeft ontvangen.

**6.5**

Als de Huurdersraad niet binnen de periode van zes weken een schriftelijk advies heeft uitgebracht, dan wel heeft laten weten geen advies te willen uitbrengen, mag Triada ervan uitgaan dat de Huurdersraad instemt met de voorgenomen wijziging van het beleid of beheer.

**6.6**

De Huurdersraad kan Triada te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de Huurdersraad van belang zijn.

**6.7**

Van de termijnen die zijn gesteld in dit artikel kan in redelijkheid en billijkheid worden afgeweken indien de Huurdersraad en Triada hierover overeenstemming bereiken.

**Instemmingsrecht****Artikel 7****7.1**

Met betrekking tot de in het schema bij bijlage 1 als zodanig genoemde onderwerpen wordt aan de Huurdersraad instemmingsrecht verleend.

**7.2**

Triada zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de Huurdersraad.

**7.3**

Triada neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.

**7.4**

Indien Triada niet het instemmingsrecht toepast door aan Triada verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.

**Financiële regeling****Artikel 8****8.1**

Triada ondersteunt de Huurdersraad in materiële en immateriële zin bij activiteiten, voor zover deze zijn gericht op de opbouw en instandhouding van de Huurdersraad, het op de hoogte houden van de huurders (behalve wanneer Triada dit verzorgt) en het eventueel betrekken van de huurders bij de standpuntbepaling door de Huurdersraad.

**8.2**

Triada kent de Huurdersraad jaarlijks een budget toe. De hoogte hiervan is mede afhankelijk van de activiteiten die de Huurdersraad onderneemt. De vergoeding heeft betrekking op de werkzaamheden en benodigdheden als genoemd in bijlage 3 bij deze overeenkomst.

**8.3**

De hoogte van het budget wordt jaarlijks vastgesteld aan de hand van het activiteitenplan en de bijbehorende begroting. De begroting dient jaarlijks voor 1 augustus te worden ingediend bij Triada. Binnen zes maanden na afsluiting van het boekjaar dient het jaarverslag door de Huurdersraad overlegd te worden aan Triada. Hierin wordt per afzonderlijke begrotingspost verantwoording afgelegd over de gemaakte kosten en de besteding van de door verhuurder beschikbaar gestelde middelen. Op verzoek van Triada kan dit ook een accountantscontrole omvatten.

**8.4**

Als Triada van mening is dat het ter beschikking te stellen budget niet conform deze samenwerkingsovereenkomst zal worden besteed, deelt Triada dit de Huurdersraad zo snel mogelijk schriftelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.

**8.5**

De bijdrage wordt per kalenderjaar beschikbaar gesteld en in twee termijnen uitbetaald. Op of voor 1 januari wordt een voorschot uitbetaald op basis van de ingediende en door Triada goedgekeurde begroting. Het restant wordt uitbetaald uiterlijk 1 maand nadat het jaarverslag door de Huurdersraad aan Triada is verstrekt.

**8.6**

Reservering van de door Triada ter beschikking gestelde budgetten is mogelijk. Het vermogen van de Huurdersraad is echter gemaximeerd tot een bedrag gelijk aan 50% van de begroting over het voorgaande jaar.

**8.7**

Voor onvoorziene kosten in de loop van het jaar kan de Huurdersraad een beroep doen op Triada op basis van een vooraf schriftelijk gemotiveerd verzoek. Triada kan deze kosten na goedkeuring alsnog vergoeden.

**Recht op bindende voordracht****Artikel 9****9.1**

De Huurdersraad heeft het recht conform de Woningwet en als zodanig vermeld in de statuten van Triada om voor een of meerdere leden van de raad van commissarissen van Triada een bindende voordracht te doen.

**9.2**

De bindende voordracht gebeurt op basis van een profielschets die geldt voor de desbetreffende vacante positie.

**9.3**

De bindende voordracht wordt gedaan conform een reglement van voordracht zoals vastgesteld door de Huurdersraad en Triada.

**9.4**

Het is niet mogelijk dat de leden van het bestuur en van de raad van commissarissen van Triada ook zitting hebben in de Huurdersraad.

## **Geschillenregeling**

### **Artikel 10**

#### **10.1**

Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit deze samenwerkingsovereenkomst, al dan niet in combinatie met de Wet op het overleg huurders verhuurder, worden zoveel mogelijk door partijen in onderling overleg opgelost. Er is sprake van een geschil wanneer één van beide partijen dit schriftelijk heeft verklaard.

#### **10.2**

Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als bedoeld in het vorige lid in onderling overleg op te lossen, wordt deze voorgelegd aan de Huurcommissie, afdeling Geschillencommissie WOHV en/of aan de kantonrechter.

## **Duur en wijziging van deze samenwerkingsovereenkomst**

### **Artikel 11**

#### **11.1**

Deze samenwerkingsovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.

#### **11.2**

Elke twee jaar worden deze samenwerkingsovereenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen geëvalueerd.

#### **11.3**

Deze samenwerkingsovereenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging wordt schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

#### **11.4**

Partijen kunnen deze samenwerkingsovereenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en de strekking van deze samenwerkingsovereenkomst met redenen omkleed en met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal zes maanden.

#### **11.5**

Voordat partijen deze samenwerkingsovereenkomst conform het vorige lid opzeggen, vindt overleg tussen partijen plaats.

Aldus in tweevoud overeengekomen en opgemaakt te Heerde op 1 april 2019.

Namens de Huurdersraad;

Namens Triada;

J.P. Brouwer  
voorzitter

drs. H.J.H. van de Ven  
directeur-bestuurder

1 april 2019

Paraaf Huurdersraad:

Paraaf Triada:



**Bijlage 1****Samenwerkingsovereenkomst tussen de stichting Huurdersraad Triada en woonstichting Triada****Overzicht bevoegdheden volgens Wet overleg huurders verhuurder (WOHV)**

De WOHV onderscheidt drie rechten bij de huurdersvertegenwoordiging:

1. Recht op informatie (en overleg)
2. Gekwalificeerd adviesrecht
3. Instemmingsrecht.

Recht op informatie (en overleg)

Voor alle onderwerpen die in het schema worden genoemd, geldt dat de huurdersvertegenwoordiging, elk op eigen centraal- of deelniveau, recht heeft op informatie indien zij daarom verzoekt. Het recht op overleg is hier automatisch aan gekoppeld. Uiteraard kan de huurdersvertegenwoordiging altijd op eigen initiatief een advies uitbrengen.

Gekwalificeerd adviesrecht

Het gekwalificeerd adviesrecht volgens de WOHV bestaat als er sprake is van een voorgenomen wijziging van het beleid of beheer. Triada dient de huurdersvertegenwoordiging op eigen initiatief te informeren over voorgenomen wijzigingen.

Instemmingsrecht

Bij instemmingsrecht kan een voorgenomen wijziging van het beleid pas worden uitgevoerd na instemming van de huurdersorganisatie.

## Schema bevoegdheden stichting Huurdersraad Triada

Onderwerpen	Overlegniveau
<p><b>a. Het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woonegelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Strategisch voorraadbeleid/portefeuilleplan</li> <li>. Meerjarenbeleid en –begroting onderhoud</li> <li>. Procedure (mutatie)onderhoud</li> <li>. Procedure klachtenonderhoud</li> <li>. Beleid basiskwaliteit</li> </ul>	<p><b>1-2</b></p> <p>1-2</p> <p>1-2</p> <p>1-2</p> <p>1-2</p> <p>1-2</p>
<p><b>b. Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woonegelegenheden</b></p> <p><i>Sloop en vervangende nieuwbouw</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Afweging en argumentatie herstructurering</li> <li>. Algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep</li> <li>. Standaard sociaal plan/statuut (incl. vergoedingen)</li> </ul> <p><i>Woningverbetering en energiebesparing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Algemeen beleid en procedure woningverbetering</li> <li>. Beleid energiebesparing</li> <li>. Tegemoetkomingen overlast en onkosten bewoners</li> <li>. Standaard reglement bij renovatie (incl. vergoedingen)</li> </ul> <p><i>Aan- en verkoop huurwoningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Aan- en verkoopbeleid algemeen</li> <li>. Beleid tussenvormen huur en koop (MGE, Woongarant etc.)</li> <li>. Participatie huurders in gemengde complexen</li> </ul>	<p><b>1-2</b></p> <p>1-2</p> <p>1-2</p> <p>3</p> <p>1-2</p> <p>1-2</p> <p>1-2</p> <p>3</p> <p>1-2</p> <p>1-2</p> <p>1-2</p>
<p><b>c. Het toewijzings- en verhuurbeleid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Woonruimteverdelingsbeleid en monitoring</li> <li>. Beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentie)</li> <li>. Beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)</li> <li>. Beleid en vergoedingen zelf aangebrachte voorzieningen (zav)</li> </ul>	<p><b>1-2</b></p> <p>1-2</p> <p>1-2</p> <p>1-2</p> <p>1-2</p>
<p><b>d. De door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Algemene huurvoorwaarden</li> <li>. Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomsten</li> <li>. Beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting</li> </ul>	<p><b>1-2</b></p> <p>1-2</p> <p>1-2</p> <p>1-2</p>
<p><b>e. Het beleid inzake de huurprijzen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Huurprijsbeleid alg. (differentiatie, streefhuren, harmonisatie)</li> <li>. Huurprijsbeleid geliberaliseerde woningen</li> <li>. Huurprijsbeleid na woningverbetering/energiebesparing</li> </ul>	<p><b>1-2</b></p> <p>1-2</p> <p>1-2</p> <p>1-2</p>

Onderwerpen	Overlegniveau
<p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Beleid ten aanzien van de vaststelling van de servicekosten (aanpassingen servicekostenbeleid voor het hele woningbezit van de corporatie) 3</li> <li>. Procedure afrekening servicekosten 3</li> <li>. Wijziging servicekostenpakketten op onderdelen 1-2</li> <li>. Implementatie Warmtewet bij collectieve installaties 1</li> </ul>	<p><b>1-2</b></p>
<p><b>g. Een voorstel tot fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Fusievoornemens en samenwerkingsverbanden 1-2</li> <li>. Gevolgen fusie voor huurders ten aanzien van prijs-kwaliteitverhouding, dienstverlening, kwaliteitsinvesteringen, zeggenschap 1-2</li> </ul>	<p><b>1-2</b></p>
<p><b>h. Het beleid inzake de leefbaarheid in buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of complexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving 1-2</li> <li>. Het beleid ten aanzien van woonoverlast 1-2</li> </ul>	<p><b>1-2</b></p>
<p><b>i. Het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Algemeen beleid voor wonen en zorg 1-2</li> <li>. Programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen 1-2</li> </ul>	<p><b>1-2</b></p>
<p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service, algemeen voor het hele woningbezit 1-2</li> <li>. Beheerovereenkomst 1-2</li> </ul>	<p><b>1-2</b></p>
<p><b>k. Uitspraken van de klachtencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Jaaroverzicht of –verslag van klachtencommissie 1</li> </ul>	<p><b>1</b></p>
<p><b>l. De beoogde inhoud van de prestatieafspraken tussen de verhuurder en een of meer gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Inzet verhuurder voor de prestatieafspraken met de gemeente 1-2</li> </ul>	<p><b>1-2</b></p>

## Bijlage 2

### Samenwerkingsovereenkomst tussen de stichting Huurdersraad Triada en woonstichting Triada

#### Overzicht bevoegdheden volgens de Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting

De Woningwet 2015 kent een aantal specifieke rechten en bevoegdheden toe aan de huurdersorganisatie van toegelaten instellingen:

- Visie geven aan de minister bij een verzoek om toelating .
- Instemmingsrecht bij fusies en aangaan van verbindingen
- Recht op het houden van een huurdersraadpleging.
- Bindende voordracht twee of meer commissarissen, ten minste één derde deel, maar huurderscommissarissen mogen niet de meerderheid krijgen.
- Huurdersorganisatie mag Ondernemerskamer om een onderzoek naar de corporatie verzoeken.
- Huurdersorganisatie ontvangt jaarlijks vóór 1 juli:
  - Jaarrekening en jaarverslag
  - Accountantsverklaring
  - Volkshuisvestingsverslag
  - Overzicht verantwoordingsgegevens.
- Toegelaten instelling maakt overzicht van voorgenomen werkzaamheden voor eerstkomende vijf jaar ('bod') en voert hierover overleg met huurdersorganisatie.
- Toegelaten instelling stuurt het bod vóór 1 juli aan huurdersorganisatie en nodigt huurdersorganisatie uit voor overleg met gemeente (prestatieafspraken) mits er een Woonvisie van de gemeente is.
- Toegelaten instelling stuurt de gemaakte afspraken vóór 15 december aan huurdersorganisatie.
- Visitatierapport (1x per 4 jaar) is onderwerp overleg met huurdersorganisatie.
- Toegelaten instelling stelt reglementen op over:
  - Sloop en ingrijpende verbetering
  - Vergoedingen bij sloop en ingrijpende verbetering.
 Toegelaten instelling overlegt hierover met huurdersorganisatie.
- Zienswijze geven aan minister van huurdersorganisatie bij verkoop van gereguleerd bezit aan niet-toegelaten instelling en van een gemengd complex.
- Huurdersorganisatie geeft zienswijze op administratieve of juridische scheiding van het bezit en heeft recht op overleg met corporatie daarover.

**Bijlage 3****Samenwerkingsovereenkomst tussen de stichting Huurdersraad Triada en woonstichting Triada****Overzicht vergoedingen huurdersorganisatie**

De volgende werkzaamheden/benodigdheden van de Huurdersraad komen in aanmerking voor vergoeding zoals bedoeld in artikel 8 van de samenwerkingsovereenkomst:

- a. oprichting van de Huurdersraad;
- b. kantoorfaciliteiten (vergaderruimte, kantoorbenodigdheden, ict-apparatuur e.d.);
- c. algemene kosten (vergaderingen, catering e.d.);
- d. vergoeding voor bestuursleden;
- e. reiskosten;
- f. aanschaf relevante literatuur/abonnementen;
- g. lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond of soortgelijke organisatie;
- h. communicatiemateriaal ten behoeve van de huurders (folders en drukkosten e.d.);
- i. webservices/digitale communicatie;
- j. deskundigheidsbevordering (scholing, voorlichting, symposia e.d.);
- k. noodzakelijke verzekeringen;
- l. inschakeling van deskundigen voor ondersteuning en advisering;
- m. overige kosten waarover overeenstemming is tussen Triada en de Huurdersraad.