

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

tussen

Stichting WELLER
en

de huurderskoepels

Huurderskoepel Brunssum & Schinveld,
Huren & Wonen, stadsdeel Heerlerheide,
alsmede de samenwerkende stadsdelen
GBP, stadsdeel Heerlen-Centrum

en

Stadsdeel Heerlerbaan,

Ondergetekenden,
Stichting Weller, hierna te noemen 'de verhuurder' en

De koepels Huurderskoepel Brunssum & Schinveld, Huren & Wonen stadsdeel Heerlerheide, GBP stadsdeel Heerlen-Centrum en Stadsdeel Heerlerbaan, hierna te noemen 'de huurdersorganisaties'

Overwegende dat:

- De herziene Woningwet 2015, het Btiv en de Wet op het overleg Huurders verhuurder regels geven over het overleg tussen toegelaten instellingen en huurdersorganisaties alsmede bewonerscommissies;
- de verhuurder verantwoordelijk is voor het beheer en het beleid betreffende het totale woningbestand;
- de vier huurdersorganisaties die vertegenwoordiger zijn van de huurders en er in totaliteit naar streven de belangen te behartigen van alle huurders van de verhuurder;
- de verhuurder de belangen van huurders van haar woningen erkent en daarom afspraken wil maken met de vier huurdersorganisaties over informatie- en overlegrecht, adviesrecht, gekwalificeerd adviesrecht en instemmingsrecht, zodat de invloed van huurders op het beleid van de verhuurder voldoende wordt gewaarborgd;
- de verhuurder de 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 de huurdersorganisaties deze betrokkenheid en invloed uitoefenen 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 de huurdersorganisaties, een goede communicatie tussen de huurdersorganisaties en haar achterban en een opbouwend en kritisch overleg;
- de samenwerking tussen huurdersorganisaties en verhuurder tot doel heeft:
 - het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen en de dienstverlening
 - 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, de kwaliteit van de woning en de hoogte van het inkomen en daarmee betaalbaarheid, bereikbaarheid en verduurzaming gedurende de periode 2016 t/m 2020 als speerpunten beschouwen

Komen het navolgende overeen:

I BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

Participatie:

Het gehele proces van geïnformeerd worden, meeweten, meespreken, meedenken en meebeslissen door huurders en bewoners van stichting Weller over zaken van beleid en beheer die het gehuurde, de woonomgeving en de dienstverlening betreffen en die voor hen als huurder en bewoner van belang zijn, alsmede het kunnen uitoefenen van controle op de uitvoering van genomen besluiten en het meedoen in het beheer.

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 medehuurder(st) die met schriftelijke toestemming van verhuurder medehuurder is.

Samenwerkingsverband:

Mogelijk samenwerkingsverband van twee of meer in de onderhavige convenant genoemde stadsdelen, dat geen afbreuk doet aan de onderhavige convenant en de rechten en plichten van de in de onderhavige convenant genoemde individuele huurderskoepels niet aantast.

Huurderskoepel:

Vertegenwoordigend orgaan van alle huurders en bewoners van één van de vier in onderhavige convenant genoemde stadsdelen, te weten Brunssum & Schinveld, Heerlen-Centrum, Heerlerheide en Heerlerbaan, door en uit de bewonerscommissies en hbv's van betreffend stadsdeel gekozen, dat regelmatig en structureel overleg voert met de verhuurder over zaken op beleidsniveau, zoals overeengekomen en vastgelegd in Bijlage 1, behorende bij deze convenant, die van belang zijn voor alle huurders van stichting Weller.

Bewonerscommissie / HBV:

Lidorganisatie van een bepaalde Huurderskoepel, die, al dan niet op democratische wijze gekozen, de belangen van huurders en bewoners van een of meerdere woningcomplexen, vertegenwoordigt in het overleg met de verhuurder, met betrekking tot zaken op beheerniveau.

Representativiteit:

De omstandigheid dat de vier huurdersorganisaties, alsmede de bewonerscommissies / HBV's aan kunnen tonen dat zij door de huurders van de stichting Weller gemachtigd zijn de belangen van de vertegenwoordigde achterban te behartigen.

Huurwoning:

De woning die in eigendom of in beheer is van de verhuurder.

(Woning-)Complex:

Een verzameling woningen van de verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen conform de administratieve complexnummering van verhuurder.

Btiv:

Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

WOVH:

Wet op het Overleg Huurders Verhuurder.

Geschil:

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

Geschillencommissie:

Geschillencommissie zoals bedoeld in de artikelen 14 t/m 17 van deze samenwerkingsovereenkomst.

Klachtencommissie:

Klachtencommissie zoals bedoeld in artikel 55 lid 3 Woningwet en artikel 109 Btiv.

II DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

- 1 De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - A De huurdersorganisaties en lidorganisaties goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen, die zij vertegenwoordigen;
 - B De taken en bevoegdheden van de verhuurder, de huurdersorganisaties en lidorganisaties te verduidelijken;
 - C Regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisaties en lidorganisaties te verduidelijken en te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen;
 - D Het bevorderen van een gelijkwaardig overleg tussen de verhuurder, de huurdersorganisaties en lidorganisaties.
- 2 De verhuurder en de huurdersorganisaties bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies / hbv's in stadsdelen waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is. De oprichting en organisatie van deze commissies / hbv's ligt in eerste instantie bij de betreffende huurdersorganisatie.
- 3 De verhuurder informeert nieuwe huurders schriftelijk over het bestaan van de bewonerscommissies / hbv's en huurdersorganisaties en attendeert de huurders op de mogelijkheid om actief deel te nemen aan de participatie.
- 4 De inhoud van deze overeenkomst is – met inachtneming van de bij dit convenant behorende Bijlagen 1 en 2 - onverkort van toepassing op de bij de in onderhavige convenant genoemde huurdersorganisaties aangesloten bewonerscommissies / hbv's.
- 5 Bij het aangaan van deze overeenkomst zijn de representativiteitseisen uit het door de ondertekenaars van dit convenant opgestelde en overeengekomen 'Participatiereglement Weller' van toepassing; bij gebreke daarvan gelden als minimum de representativiteitseisen zoals vermeld in en bedoeld door artikel 1, sub f en g, van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder.
- 6 Deze overeenkomst wordt – indien een expliciet participatiereglement mocht ontbreken - beschouwd als een reglement zoals bedoeld in het Btiv en is een verdere uitwerking van en aanvulling op de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder.
- 7 Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving betreffende het overleg tussen huurders en verhuurder, zal deze samenwerkingsovereenkomst – indien nodig– worden bijgesteld.

III ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

- 1 Verhuurder erkent de huurdersorganisaties van de stadsdelen Brunssum & Schinveld, Heerlen-Centrum, Heerlerheide en Heerlerbaan, alsmede de door betreffende huurderskoepels erkende bewonerscommissies / hbv's als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:
 - A de huurdersorganisatie in de betekenis van huurderskoepel voornoemde bewonerscommissies / hbv's in de gelegenheid stelt om elk één of meer vertegenwoordigers uit elke bewonerscommissie / hbv zitting te laten nemen in de betreffende huurderskoepel; de stemverhouding in de huurderskoepels is gebaseerd op één of meer stemmen per bewonerscommissie / hbv;
 - B de vertegenwoordigers van de bewonerscommissies / hbv's bij voorkeur op democratische wijze worden gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigen; daarbij geldt dat de namens de huurders en bewoners optredende bewonerscommissie / hbv bij voorkeur 100%, doch minimaal 50% van de huurders van betreffend complex, straat, buurt of wijk vertegenwoordigt;
 - C de huurdersorganisaties de huurders regelmatig op de hoogte houden van hun activiteiten en hen betreft bij hun standpuntbepaling;
 - D de huurdersorganisaties en bewonerscommissies / hbv's tenminste één maal per jaar een vergadering uitschrijven voor hun leden of voor hun vertegenwoordigde huurders waarin zij verantwoording afleggen over hun activiteiten in het verstreken jaar en hun plannen bespreken voor het eerstvolgende jaar en deze vaststellen.

IV HET COLLECTIEF OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN DE VIER HUURDESKOEPELS

Artikel 4

- 1 Verhuurder en huurderskoepels voeren regelmatig collectief overleg over alle onderwerpen die voor de huurders en de huurderskoepels van belang kunnen zijn.
- 2 Het zwaartepunt van het collectief overleg met de huurderskoepels ligt bij beleidsonderwerpen die zich op corporatieniveau afspelen.
De in Bijlage 1, behorende bij dit convenant genoemde onderwerpen worden, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde gesteld.

Artikel 5

- 1 De verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder of een door de directeur-bestuurder aangewezen persoon, al dan niet vergezeld door één of meer functionarissen.
- 2 De huurders worden in de overlegvergadering vertegenwoordigd door een uit tenminste één persoon en maximaal drie personen bestaande vertegenwoordiging van elke huurderskoepel en, indien gewenst, bijgestaan door één of meer medewerkers/adviseurs.
- 3 Het overleg tussen verhuurder en huurderskoepels vindt structureel en periodiek tenminste vier maal per jaar plaats, tenzij partijen tussentijds anders overeenkomen.
- 4 Indien het onderwerp een spoedeisend karakter heeft, kunnen partijen overeenkomen een tussentijdse vergadering bijeen te roepen.
- 5 De directeur-bestuurder van de verhuurder fungeert als voorzitter van de overlegvergadering; indien een der partijen dit wenst fungeren de voorzitters van de huurderskoepels en de directeur-bestuurder van de verhuurder in overleg afwisselend als voorzitter van de overlegvergadering.
- 6 De datum en agenda van het overleg worden door de vertegenwoordigers van de huurderskoepels en de directeur-bestuurder 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; een concept-agenda zal, indien zinvol en haalbaar, drie weken vóór de overlegbijeenkomst worden gemaild of anderszins worden bezorgd.
- 7 Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door de verhuurder en zal bij voorkeur binnen twee weken, doch uiterlijk binnen drie weken, na afloop van de vergadering aan de deelnemers worden toegezonden. Bij het verslag zal desgewenst een besluitenlijst/afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag zal tijdens het eerstvolgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd.

V HET OVERLEG TUSSEN DE VERHUURDER EN DE AFZONDERLIJKE KOEPELS EN BEWONERSCOMMISSIES / HBV's

Artikel 6

1. Het zwaartepunt van het afzonderlijk overleg van Huurderskoepels en aangesloten bewonerscommissies / hbv's ligt bij onderwerpen op het gebied van beheer die zich in een stadsdeel, wijk, buurt of complex afspelen. De in de bijlage 2 genoemde onderwerpen worden, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde gesteld.
2. Het overleg met betrekking tot zaken op beheerniveau zal namens de verhuurder worden gevoerd door de klantteammanager van betreffend stadsdeel of door een door de klantteammanager aangewezen relatiebeheerder.
3. Indien onderwerpen aan de orde komen, die van belang zijn voor huurders in meerdere stadsdelen, maar die niet binnen de competentie van de betreffende huurderskoepel of de bij betreffende huurderskoepel aangesloten lidorganisaties vallen, zal de verhuurder alsnog met de vier huurderskoepels collectief in overleg treden.
4. Het verslag van het overleg zal, tenzij anders overeengekomen, door de huurderskoepels en bewonerscommissies / hbv's worden verzorgd en binnen twee weken aan de deelnemers worden toegezonden. Aan het eind van iedere overlegbijeenkomst wordt een besluitenlijst met afhandelings-termijnen vastgesteld die met het verslag wordt meegezonden. Het verslag wordt in de eerstvolgende overlegbijeenkomst goedgekeurd en vastgesteld.

VI RECHT OP INFORMATIE

Artikel 7

- 1 De verhuurder informeert de huurderskoepels en lidorganisaties tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die rechtstreeks te maken hebben met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, die van invloed zijn op de directe woon en leefsituatie van betrokken huurders en die voor hen van wezenlijk belang kunnen zijn.

De informatieverstrekking van de verhuurder aan de huurderskoepels en lidorganisaties omvat, indien van toepassing, in elk geval informatie over de volgende onderwerpen:

- A het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
 - B het beleid inzake verkoop, renovatie, renovatie, verwerving, vervreemding en bezwaring van woningen en wooncomplexen.;
 - C het toewijzing- en verhuurbeleid;
 - D de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
 - E het beleid betreffende de huurprijzen;
 - F de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten rechtstreeks verband houdende met de bewoning, het betrekken van een woongelegheden en het huisvesten van personen;
 - G een voorstel tot fusie;
 - H het beleid inzake leefbaarheid en herstructurering van wijken of buurten;
 - I het beleid inzake het bijdragen van het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven;
 - J overeenkomsten met betrekking tot servicekosten en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde;
 - K uitspraken van de klachtencommissie van verhuurder;
 - L de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meer gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke afspraken.
- 3 Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.
- 4 Bij elke overlegvergadering wordt op basis van de overlegonderwerpen afgesproken welke informatie verstrekt moet worden en wanneer deze informatie beschikbaar moet zijn.
- 5 De huurderskoepels en de lidorganisaties stellen de volgende schriftelijke informatie ter beschikking aan de verhuurder:
- A de statuten en de reglementen van de huurderskoepels;
 - B de namen en adressen van de bestuursleden;
 - C het jaarverslag, inclusief het financieel verslag;
 - D werkplan en begroting.

VII ADVIESRECHT

Artikel 8

1. De huurderskoepels en bewonerscommissies / hbv's kunnen verhuurder te allen tijde adviseren over zaken van beleid respectievelijk van beheer van Weller, die zij van belang achten.
2. Op een schriftelijk advies van in lid 1 genoemde overlegpartners zal verhuurder binnen twee weken schriftelijk en gemotiveerd reageren.
3. De verhuurder vraagt advies of voert overleg over de in Bijlage 1 en 2 benoemde onderwerpen alvorens zij overgaat tot vaststelling of wijziging van beleid of beheer.

VIII GEKWALIFICEERD ADVIESRECHT

Artikel 9

- 1 De verhuurder informeert de huurderskoepels uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door Weller gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in de onderdeel van dit convenant uitmakende Bijlage 1. De verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor de voornemens en welke gevolgen daaruit voor de huurders voortvloeien.
- 2 De huurderskoepels kunnen de verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.
- 3 De verhuurder vraagt advies aan of voert overleg met de huurderskoepels over alle in Bijlage 1 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 de huurderskoepels in staat heeft gesteld met hem over de versterkte informatie overleg te voeren en, indien de huurderskoepels dat wensen, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
- 5 De huurderskoepels dienen binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van de verhuurder.
- 6 Indien de huurderskoepels niet binnen zes weken reageren op het verzoek om advies kan de verhuurder zijn voornemen uitvoeren.
- 7 Op een door de huurderskoepels uitgebracht schriftelijk advies reageert de verhuurder zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst ervan schriftelijk en gemotiveerd.

- 8 De verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren:
 - a) na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurderskoepels, dat deze geen bezwaar hebben tegen het voornemen of wanneer de gestelde termijn voor het geven van advies is verstreken;
 - b) nadat de door de verhuurder gestelde termijn, zie lid 5, is verstreken.
 - c) drie dagen nadat een schriftelijke mededeling als bedoeld in lid 7 door de huurderskoepels is ontvangen.
- 9 Van de termijnen die zijn gesteld in lid 5, 6 en 7 kan worden afgeweken als verhuurder en de huurderskoepels hierover overeenstemming hebben.
- 10 Inzake beheerszaken komt het gekwalificeerd adviesrecht toe aan de lidorganisaties van de huurderskoepels, conform bijlage 2 van dit convenant, waarbij de leden 1 t/m 9 van dit artikel overeenkomstig van toepassing zijn.

VIII INSTEMMINGSRECHT

Artikel 10

- 1 Met betrekking tot de in de onderdeel van dit convenant uitmakende Bijlage 1 genoemde onderwerpen wordt aan de huurderskoepels instemmingsrecht verleend.
- 2 De verhuurder neemt over genoemde onderwerpen geen besluit, dan wel zal niet tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de betreffende huurderskoepels.
- 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.
5. Inzake beheerszaken komt het instemmingsrecht toe aan de lidorganisaties van de huurderskoepels, conform bijlage 2 van dit convenant, waarbij de leden 1 t/m 4 van dit artikel overeenkomstig van toepassing zijn.

IX FINANCIËLE REGELING

Artikel 11

- 1 De verhuurder vergoedt minimaal aan de huurdersorganisaties de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken, als bedoeld in de artikelen 3,4,5 en 5b van de Wet op het overleg Huurders Verhuurder; onder deze kosten wordt mede begrepen een expliciet budget voor opleiding en advies.
- 2 Tevens stimuleert en ondersteunt de verhuurder de huurderskoepels en bewonerscommissies / hbv's in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voorzover deze zijn gericht op de opbouw en instandhouding van de huurdersparticipatie, het realiseren van een goed overleg met Weller, het behartigen van de belangen van de huurders en bewoners, het op de hoogte houden van de huurders en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de huurderskoepels.
- 3 Ter bevordering van de realisatie van de in voorgaande lid genoemde doelen zal in overleg met de huurderskoepels een geactualiseerd 'Reglement Subsidiering Huurdersparticipatie' worden opgesteld.

X RECHT OP BINDENDE VOORDRACHT IN TOEZICHTHOUDEND ORGAAN

Artikel 12

- 1 De vier huurderskoepels hebben gezamenlijk het recht, zoals bedoeld in artikel 30 van de Woningwet en artikel 11 lid 3 en lid 4 van de statuten* van de verhuurder, om ten aanzien van een derde, zijnde minimaal twee leden, van het aantal leden van de Raad van Commissarissen van verhuurder een bindende voordracht te doen.

XI RECHT OP BINDENDE VOORDRACHT IN KLACHTENCOMMISSIE

Artikel 13

- 1 Op grond van artikel 55 lid 3 Woningwet is een reglement inzake de behandeling van klachten omtrent het handelen of nalaten van Toegelaten Instellingen aangewezen, zijnde, op grond van artikel 109 Btiv, het voorbeeldreglement van Aedes, dat op alle woningcorporaties van toepassing is.
- 2 In het kader van zowel laagdrempeligheid alsook het bevorderen van draagvlak onder de huurders beschikt Weller – naast de externe Klachtencommissie zoals bedoeld in voorgaand lid 1 - over een eigen interne Klachtencommissie.

3. De vier huurderskoepels hebben elk afzonderlijk het recht om elk één bindende voordracht te doen voor een zetel – met uitzondering van de voorzitter – in de in voorgaand lid 2 genoemde interne Klachtencommissie. Daarmee is de interne Klachtencommissie, met uitzondering van de voorzitter, volledig samengesteld door en uit de eigen huurders van Weller.

XII GESCHILLENREGELING

Artikel 14

- 1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen alleen schriftelijk gemotiveerd worden voorgelegd aan een geschillencommissie.
- 2 Doel van de geschillenregeling is het beslechten van geschillen buiten een bevoegde rechterlijke instantie om.
- 3 Partijen zijn gehouden aan de uitspraak van de geschillencommissie, tenzij één van de partijen zwaarwegende motieven heeft om daarvan af te wijken. Partijen zullen in een dergelijk situatie eerst met elkaar in overleg treden voor zij stappen nemen.

Artikel 15

- 1 Binnen twee weken nadat het geschil schriftelijk is gemeld aan de andere partij wordt de geschillencommissie geïnstalleerd.
- 2 De geschillencommissie bestaat uit 3 leden. Één lid wordt benoemd door de verhuurder, één lid door de betreffende huurderskoepel(s). De voorzitter wordt door de leden in gezamenlijk overleg en met wederzijds goedvinden benoemd.
- 3 Medewerkers en leden van het bestuur en het toezichthoudend orgaan van de verhuurder of leden van huurdersorganisaties en bewonerscommissies / hbv's die werkzaam zijn voor huurders van Weller 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 arbitrage geschaad kan worden, worden eveneens uitgesloten van het lidmaatschap van de geschillencommissie.

Artikel 16

- 1 De geschillencommissie heeft recht op inzage in alle informatie van partijen die betrekking heeft op het geschil.
- 2 De geschillencommissie 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 geschillencommissie stelt de partijen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk zes weken na instelling van de commissie, in kennis van haar beslissing.
- 4 De geschillencommissie 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 geschillencommissie komen voor rekening van de verhuurder.

Artikel 16 a

Indien op grond van wet- of regelgeving de overheid kiest voor een andere vorm van geschillenregeling, zoals thans vastgelegd, zullen de artikelen 14 tot en met 16 geactualiseerd worden en geldt per direct dat de wettelijke regeling derogeert aan de artikelen 14 tot en met 16.

Artikel 17

- 1 De bij het geschil betrokken partijen zullen het geschil, zolang het geschil in behandeling is bij de geschillencommissie, niet voorleggen aan een bevoegde rechterlijke instantie.
- 2 Indien sprake is van een spoedeisend of zwaarwegend belang inzake een geschil, voortvloeiend uit de Wet op het overleg Huurders Verhuurder, kunnen partijen betreffend geschil via een verzoekschrift aan de kantonrechter - rechtbank, sector kanton - voorleggen.
- 3 Indien de kantonrechter constateert dat sprake is van een schending door de verhuurder van de verplichtingen uit de Wet op het overleg Huurders Verhuurder, waardoor de verzoeker is benadeeld, kan hij bepalen dat, voor zover het geschil betrekking heeft op door de verhuurder voorgenomen beleid, de uitvoering van dat beleid wordt opgeschort totdat het verzuim is hersteld.
- 4 Indien de kantonrechter wordt verzocht te bepalen dat een door de verhuurder genomen besluit tot wijziging van zijn beleid niet mag worden uitgevoerd, kan de kantonrechter bepalen dat een zodanig besluit niet mag worden uitgevoerd indien dat besluit afwijkt van een advies als bedoeld in artikel 5 lid 1* van de Wet op het overleg Huurders Verhuurder en de verhuurder de beslissing tot afwijking van het advies niet heeft onderbouwd of de verhuurder naar het oordeel van de kantonrechter onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot afwijking van het advies had kunnen komen.

XIII DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

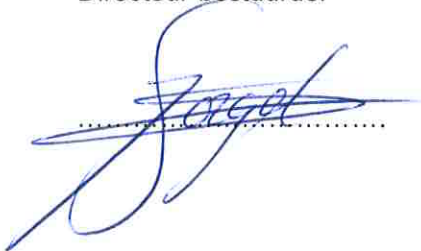
Artikel 18

- 1 Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening. De overeenkomst wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd tot en met 31 december van het lopende jaar.
 - 2 Elke jaar zal deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen geëvalueerd worden.
 - 3 Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Dit moet schriftelijk gebeuren, met redenen omkleed en met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal 6 maanden.
- * De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer, niet uit dan nadat hij binnen een door hem aan te geven periode van ten minste zes weken na het verstrekken van de informatie, de huurdersorganisatie of de bewonerscommissies in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
- 4 Voordat partijen deze overeenkomst conform lid 3 opzeggen vindt overleg plaats tussen partijen.
 - 5 Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

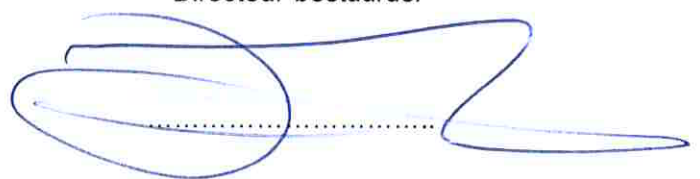
Aldus in tweevoud overeengekomen en opgemaakt te Heerlen, 22 februari 2017

Namens stichting Weller

Ing. J.M.W. Gorgels MSM,
Directeur-bestuurder



Drs. R.J.T. Kersjes,
Directeur-bestuurder



Namens de Huurderskoepels:

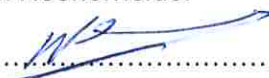
Huurderskoepel Brunssum & Schinveld:

Dhr. H. Wittmann, voorzitter


.....

Huurderskoepel Huren & Wonen, stadsdeel Heerlerheide:

Dhr. W. Elbers, voorzitter


.....

Huurderskoepel GBP, Stadsdeel Heerlen-Centrum:

Dhr. H. Franz, voorzitter

V.dere


.....

Huurderskoepel Stadsdeel Heerlerbaan:

Dhr. B. Maas, voorzitter


.....

Namens de bij de huurderskoepels aangesloten lidorganisaties van het Stadsdeel Heerlerheide:

naam huurdersorganisatie:

naam voorzitter:

handtekening voorzitter:

Ons Huis

W. Elber



Heerlerheide Centrum/Rennemig

W.A. Vliegen



Namens de bij de huurderskoepels aangesloten lidorganisaties van het Stadsdeel Heerlerbaan:

naam huurdersorganisatie: naam voorzitter: handtekening voorzitter:

HBV Beloofd land/Nieuwbouw B. MAAS

HBV Hoogbouw F.H. SOUREN

(HBV Oud-Heerlerbaan J. PELZER)



Namens de bij de huurderskoepels aangesloten lidorganisaties van het Stadsdeel Brunssum:

naam huurdersorganisatie: naam voorzitter: handtekening voorzitter:

Bewonerscommissie
ACT Rozengaard

Wittmann



Bewonerscommissie
De Egge

A.H. Rütten, Claus



Bewonerscommissie
Op het Bunderken

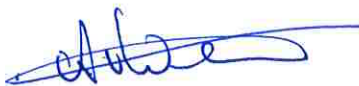
E. Hoftand Hoftand

Bewonerscommissie
Distelenveld

Heukpausen



Bewonerscommissie
Achter de Locht

Weco 

Namens de bij de huurderskoepels aangesloten lidorganisaties van het Stadsdeel Heerlerbaan:

naam huurdersorganisatie:

naam voorzitter:

handtekening voorzitter:

HBV Oud-Heerlerbaan/
Beloofde land

J. PELZER



HBV Hoogbouw
P. Schunckstraat e.o.

F. SOUREN



Bijlage 1: OVERLEGONDERWERPEN EN BEVOEGDHEDEN BELEID

Schematisch overzicht van onderwerpen waarover met de huurderskoepels Huren en Wonen, GBP Stadsdeel Heerlen-Centrum, Stadsdeel Heerlerbaan en Huurderskoepel Brunssum & Schinveld in collectief verband structureel overleg zal worden gevoerd en waarop de huurderskoepels en bewonerscommissie invloed kunnen uitoefenen door middel van adviesrecht, gekwalificeerd adviesrecht of instemmingsrecht.

- * Status i: Informatierecht.
- Status 1: Adviesrecht.
- Status 2: Gekwalificeerd Adviesrecht.
- Status 2a: Uitbrengen zienswijze ten behoeve van minister / Autoriteit Woningcorporaties.
- Status 3: Instemmingsrecht.

Nr.	Omschrijving onderwerp	Status *	Jaarkalender
1.	Algemeen		
1.1	Statutenwijziging corporatie, mits wijziging rechtstreeks betrekking heeft op huurders.	2	
1.2	Vaststelling en wijziging Reglement Klachtencommissie, met inachtneming artikel 55b lid 3 Woningwet juncto artikel 109 Btiv.	3	
1.3	Vaststelling en wijziging Reglement Verkiezing Leden interne Klachtencommissie.	3	
1.4	Vergaande samenwerking met andere rechtspersoon in de betekenis van 'aangaan van verbindingen', als bedoeld in artikel 21 lid 2 sub b Woningwet.	3	
1.5	Overname, fusie of opheffing van de corporatie, als bedoeld in artikel 53 lid 2 Woningwet.	3	
1.6.	Aanbrengen scheiding tussen diensten van algemeen economisch belang (daeb) en commerciële activiteiten (niet-daeb), als bedoeld in artikel 74 lid 1 Btiv en artikel 84 Btiv	2a	
1.7	Beleid inzake oprichten Wooncoöperatie door minimaal vijf eigenaren of huurders van eenheid vormende woonegelegenheden, als bedoeld in artikel 18a Woningwet.	1	
1.8	Beleid inzake verkoop, amovatie, renovatie, verwerving, vervreemding en bezwaring van woningen en wooncomplexen, inclusief het opstellen van een Herstructureringsstatuut / Reglement Bijdrage Verhuiskosten, als bedoeld in artikel 55b lid 1 en 2 Woningwet.	2	
1.9	Meerjarenplan, Overzicht voorgenomen activiteiten, Jaarrekening, Jaarverslag, Overzicht cijfermatige kerngegevens, Begroting.	i+1*	april
1.10	Volkshuisvestingsverslag.	1	
1.11	Meerjarenbeleidsplan.	1	
1.12	Strategisch voorraadbeheer.	2	
1.13	Bespreking aard en aantal uitspraken Klachtencommissie.	I+1	
1.14	Bevoegdheid tot het doen van een verzoek tot het verrichten van een enquête om redenen van openbaar belang, als bedoeld in artikel 39 Woningwet juncto artikel 2:345 en 346 BW.	p.m.	

* informatierecht, op aangeven huurdersorganisaties of betrokken bewonerscommissies / hbv's, al dan niet gevolgd door een advies van betreffende huurdersorganisatie of bewonerscommissie / hbv

Nr.	Omschrijving onderwerp	Status*	Jaarkalender
2.	Toewijzings- en verhuurbeleid.		
2.1	Woonruimtebemiddelingsbeleid.	2	evaluatie jaarlijks in november
2.2	Huurovereenkomst.	2	
2.3	Algemene voorwaarden inzake huurovereenkomst en huishoudelijk reglement.	2	
2.4	Beleid en procedures bij beëindiging huurovereenkomst.	2	
2.5	Huisvesting ouderen	2	
2.6	Gehandicapten en mensen die zorg en begeleiding nodig hebben	2	
3.	Onderhoud, geriefsverbetering en nieuwbouw.		
3.1	Beleid en procedures inzake melding, uitvoering en controle van onderhoudsklachten.	2	evaluatie in november september september september
3.2	Onderhoudsbegroting.	2	
3.3	Meerjarenonderhoudsplanning.	2	
3.4	Woningverbetering.	2	
3.5	Woningverbeteringsbeleid, inclusief procedures.	2	
3.6	Nieuwbouwbeleid.	2	
3.7	Deelname herstructurering.	1	
4.	Huurprijsbeleid.		
4.1	Meerjarenhuurprijsbeleid.	2	sept/okt/nov. sept.-febr. sept/okt/nov.
4.2	Vaststelling jaarlijkse huursomstijging.	2	
4.3	Vaststelling methodiek huurprijsdifferentiatie.	2	
4.4	Huurprijsbeleid naar aanleiding van geriefsverbetering.	2	
4.5	Vaststelling huurprijsverhoging na projectmatige geriefsverbetering.	2	
5.	Servicepakket		
5.1	Beleid inzake inhoud, kwaliteit en procedures van het servicepakket in het algemeen, alsmede de begroting en afrekening van het servicepakket.	3	januari
5.2	Overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 7:237 lid 3 BW.	3	
5.3	Overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde (schoonmaakdienstcontract)	2	

Nr.	Omschrijving onderwerp	Status*	Jaarkalender
6.	Mutatiebeleid.		
6.1	Beleid inzake zelf aan te brengen voorzieningen.	2	evaluatie in maart
6.2	Beleid en procedures inzake oplevering woning door vertrekkende huurder aan corporatie.	2	
7.	Incassobeleid.		
7.1	Beleid inzake bestrijding huurachterstanden.	2	November
8.	Beleid inzake leefbaarheid.		
8.1	Beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen>	3	Maart
8.2	Beleid inzake herstructurering van die buurten of wijken.	2	
9.	Participatiebeleid.		
9.1	Vaststelling en wijziging samenwerkings-overeenkomst tussen corporatie en huurderskoepels.	3	evaluatie okt.
9.2	Vaststelling en wijziging Reglement Subsidiering Participatie.	3	
9.3	Voordracht met bindend karakter inzake (her-)benoeming van minimaal 1/3 van de leden van de R.v.C, zijnde statutair minimaal twee leden.	3	
9.4	Voordracht met bindend karakter alle leden interne Klachtencommissie, met uitzondering voorzitter.	3	
9.5	Voorlichtings- en informatiebeleid aan bewoners algemeen.	2	
9.6	Jaarrekening, volkshuisvestingsverslag en	1	
9.7	verklaring omtrent getrouwheid jaarrekening, als bedoeld in artikel 38 lid 1 Woningwet, alsmede informatie ter beoordeling bijdrage aan volkshuisvestelijk beleid, als bedoeld in artikel 44b Woningwet.		
9.8	Overleg over inhoud activiteitenoverzicht in de betekenis van 'bod' vóór 1 juli, als bedoeld in artikel 43 lid 2 juncto artikel 44 lid 1 Woningwet, inclusief dPi, alsmede beschikken over genoemde stukken.	1	
9.9	Het voeren van driehoek-overleg en het maken	3	
9.10	van prestatie-afspraken tussen verhuurder, huurderskoepel(s) en gemeente(n) en het jaarlijks vóór 1 december ondertekenen van betreffende prestatie-afspraken.		

Bijlage 2: Overlegonderwerpen en bevoegdheden bij Beheer

Schematisch overzicht van onderwerpen waarover met de lidorganisaties (in de betekenis van 'Bewonerscommissies', 'HBV's') van de Huurderskoepels Huren en Wonen, GBP stadsdeel Heerlen-Centrum, Stadsdeel Heerlerbaan en Huurdersraad Brunssum & Schinveld, overleg zal worden gevoerd met betrekking tot zaken op beheerniveau en waarop betreffende huurdersvertegenwoordigers invloed kunnen uitoefenen door middel van adviesrecht, gekwalificeerd adviesrecht of instemmingsrecht.

- * Status i : Informatierecht
Status 1: Adviesrecht.
Status 2: Gekwalificeerd Adviesrecht.
Status 3: Instemmingsrecht.

Nr.	Omschrijving onderwerp	Status*	Jaarkalender
1.	Algemeen		
1.1	Besluiten inzake verkoop, amovatie, renovatie, verwerving, vervreemding en bezwaring van woningen, behorend tot de door de lidorganisatie vertegenwoordigde wooncomplexen. Uitvoering beleid inzake verkoop, amovatie en renovatie van woningen en wooncomplexen in stadsdelen.	2	

Nr.	Omschrijving onderwerp	Status*	Jaarkalender
2.	Uitvoering toewijzings- en verhuurbeleid.		
2.1	Huishoudelijk reglement voor specifiek administratief complex.	2	
3.	Uitvoering onderhoud, geriefsverbetering en nieuwbouw.		
3.1	Woningverbetering op complexniveau.	2	
3.2	Planning en fasering uitvoering onderhoud per wijk.	1	
3.3	Onderhoudsbegroting op complexniveau.	2	
4.	Uitvoering huurprijsbeleid.		
4.1	Vaststelling huurprijsverhoging na projectmatige geriefsverbetering.	2	
5.	Uitvoering servicepakket.		
5.1	Wijziging samenstelling servicepakket alsmede de begroting en afrekening op complexniveau.	3	
5.2	Overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 7:237 lid 3 BW.	2	
5.3	Overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde (schoonmaakdienstcontract)	2	
5.4	Beheer en kwaliteit van de gemeenschappelijke voorzieningen en ruimtes op complexniveau.	3	
6.	Uitvoering mutatiebeleid.		
	n.v.t.		
7.	Uitvoering incassobeleid.		
7.1	Beleid inzake bestrijding huurachterstanden.	2	
8.	Uitvoering beleid inzake leefbaarheid.		
8.1	Beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen.	3	
8.2	Beleid inzake herstructurering van die buurten of wijken (instandhouding en verbetering van de woonomgeving op complexniveau).	2	

Nr.	Omschrijving onderwerp	Status*	
9.	Uitvoering participatiebeleid.		
9.1	Vaststelling en wijziging samenwerkingsovereen- komst tussen corporatie en huurderskoepels.	3	
9.2	Voorlichting en informatie in het algemeen.	2	

Bijlage 3: Overzicht Participatiestructuur Weller

Schematisch overzicht van de wijze waarop de huurdersparticipatie van Weller is gestructureerd.

