

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST ETTEN-LEUR

De ondergetekenden;

Woonstichting Etten-Leur, inclusief haar dochteronderneming WEL Holding BV en de dochterondernemingen daaronder WEL Diensten BV en WEL Projecten I BV, statutair gevestigd en kantoor houdend te Etten-Leur, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K.M.A. van Dongen, bestuurder, hierna te noemen “de Verhuurder”.

en

HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur, statutair gevestigd en kantoor houdend te Etten-Leur, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. van Baal, voorzitter Huurdersraad, en de heer P. Kas, lid Huurdersraad, hierna te noemen “de HuurdersBelangenVereniging”.

OVERWEGENDE DAT:

- de Verhuurder verantwoordelijk is voor het beheer en het beleid inzake het totale woningbestand;
- de HuurdersBelangenVereniging de vertegenwoordiger is van de huurders (leden) en er naar streeft 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 HuurdersBelangenVereniging 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 de HuurdersBelangenVereniging 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 ieders doelstellingen en verantwoordelijkheden noodzakelijk zijn.

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

- | | |
|----------------------------------|---|
| Doelstellingen en uitgangspunten | <p>1. Algemeen</p> <p>1.1 De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:</p> <ol style="list-style-type: none">a. De HuurdersBelangenVereniging goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van bewoners, huurders en woningzoekenden, die zij vertegenwoordigt;b. De invloed van huurders op het beleid en beheer van de verhuurder te vergroten;c. De Verhuurder middels het overleg mogelijkheden te bieden om nadere kennis over haar doelgroepen te verkrijgen en daarmee:<ul style="list-style-type: none">• de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;• te komen tot een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering;• het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;• het permanent bewaken van het verbeteren van de verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van de woning;• het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en verhuurder;• het laten aansluiten van het door de verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;d. De taken en bevoegdheden van de Verhuurder en de HuurdersBelangenVereniging te verduidelijken;e. Regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de Verhuurder en de HuurdersBelangenVereniging te verduidelijken, te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen;f. Het bevorderen van een gelijkwaardig overleg tussen de Verhuurder en de |
|----------------------------------|---|

HuurdersBelangenVereniging.

- | | | |
|--|----------|---|
| | 1.2 | De doelstelling van de samenwerking moet ertoe leiden dat: <ol style="list-style-type: none"> a. Er sprake is van overleg tussen de Verhuurder en de HuurdersBelangenVereniging op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders doelstellingen en verantwoordelijkheden; b. De bedrijfsvoering en dienstverlening van de Verhuurder verbeteren; c. De representativiteit van de HuurdersBelangenVereniging en de belangenbehartiging van de huurders middels invloeduitoefening op het beleid en beheer van de Verhuurder in de ogen van de huurders van de Verhuurder verbeteren. |
| Duur van de overeenkomst | 1.3 | Deze samenwerkingsovereenkomst gaat in op het moment van ondertekening en geldt tot er een vervangende overeenkomst tussen partijen is aangegaan. Twee jaar na ondertekening van deze overeenkomst vindt een evaluatie van de overeenkomst plaats. Verder wordt de overeenkomst geheel of gedeeltelijk geëvalueerd op verzoek van één of beide partijen of als er door wijziging van wet- en regelgeving aanleiding toe is. Als de evaluatie leidt tot wijzigingen in de overeenkomst wordt de aangepaste overeenkomst beschouwd als een vervangende overeenkomst. |
| Opzeggen van de overeenkomst | 1.4 | Partijen kunnen deze overeenkomst uitsluitend opzeggen op basis van wettelijke of uit deze overeenkomst voortvloeiende redenen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en inachtneming van een opzegtermijn van minimaal zes maanden. Voordat partijen deze overeenkomst opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden. |
| Rechten bewoners- en complexcommissies | 1.5 | De inhoud van deze overeenkomst is onverkort van toepassing op de bij HuurdersBelangenVereniging aangesloten complex- en buurtcommissies. |
| Rechten individuele huurder | 1.6 | Deze overeenkomst laat de bestaande rechtsverhouding tussen Verhuurder en de individuele huurder en de daarmee samenhangende contracten en afspraken onverlet. |
| Overlegwet | 1.7 | Deze overeenkomst wordt beschouwd als een reglement in de zin van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder. |
| Begrippen | 1.8 | Ter verduidelijking van de betekenis van een aantal gebruikte begrippen en/of woorden hebben partijen in bijlage 1 van deze overeenkomst een verklarende lijst opgenomen. In het kader van deze overeenkomst wordt bij de genoemde begrippen de daarbij genoemde betekenis gehanteerd. |
| | 2 | Erkenning en representativiteit |
| Erkenning | 2.1 | De Verhuurder erkent de HuurdersBelangenVereniging en de bij de HuurdersBelangenVereniging aangesloten complex- en buurtcommissies als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beheer en beleid die voor de huurders van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat: <ol style="list-style-type: none"> a. de HuurdersBelangenVereniging en/of de bewoners- of complexcommissie alle huurders van de woningen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten; b. de leden van de Huurdersraad van de HuurdersBelangenVereniging en de leden van de complex- en buurtcommissies worden gekozen of aangewezen door de huurders die zij vertegenwoordigen; c. de HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissies de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling; d. de HuurdersBelangenVereniging en de complex- en buurtcommissies ieder tenminste één maal per jaar een vergadering uitschrijven voor de huurders, waarvan zij de belangen behartigt. In deze vergadering legt zij verantwoording af voor haar activiteiten in het afgelopen jaar; op deze |

- vergadering of op een aparte bijeenkomst worden de plannen en begroting voor het komend jaar besproken;
- e. de HuurdersBelangenVereniging en de complex- en buurtcommissies zich zullen inspannen zoveel mogelijk huurders te motiveren zich bij haar aan te sluiten.
- 2.2 De Verhuurder zal nieuwe bewoners attent maken op de mogelijkheid lid te worden van de HuurdersBelangenVereniging.
- Oprichting bewoners- en complexcommissies 2.3 De Verhuurder en de HuurdersBelangenVereniging bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van complex- en buurtcommissies in complexen, straten, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging wenselijk of noodzakelijk is.
- Waarnemen voor bewoners- of complexcommissies 2.4 Als voor de Verhuurder én de HuurdersBelangenVereniging het niet mogelijk blijkt te zijn om in een buurt of complex een complex- of buurtcommissie op te richten, dan zal de HuurdersBelangenVereniging zo goed mogelijk waarnemen.
- Scheiding organisatorische ondersteuning en advisering 2.5 De Verhuurder onderkent dat dat de HBV om goed te kunnen functioneren behoefte heeft aan zowel organisatorische ondersteuning (zaakvoerder) als inhoudelijke ondersteuning (adviesing). Het verdient de voorkeur om dit te scheiden. Daarom wordt afgesproken dat de functies niet worden verenigd in één persoon. De Verhuurder faciliteert zodanig, dat beide functies gescheiden kunnen worden uitgevoerd. De wijze waarop een dienstverband van een zaakvoerder bij de HBV formeel kan worden geregeld wordt in een aanvullende afspraak tussen Verhuurder en HBV geregeld.

3 Financiële regelingen en faciliteiten

- Financiële bijdrage van de Verhuurder 3.1 De Verhuurder stimuleert en ondersteunt de HuurdersBelangenVereniging in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze zijn gericht op zaken, die aantoonbaar in het belang van de volkshuisvesting en de belangenbehartiging van de huurders van de Verhuurder zijn. De Verhuurder stelt de in artikel 3.2 t/m 3.6 genoemde budgetten en gelden beschikbaar op voorwaarde dat de HuurdersBelangenVereniging jaarlijks vóór 1 december een activiteitenplan met begroting voor het komende jaar overlegt en uiterlijk in juni van elk jaar een jaarverslag met jaarrekening van het voorafgaande jaar overlegt.
- Basisbijdrage 3.2 Verhuurder stelt telkens jaarlijks aan de HuurdersBelangenVereniging een budget beschikbaar als bijdrage voor de reguliere, jaarlijks terugkerende kosten voor ondermeer:
- huisvesting;
 - vrijwilligersvergoedingen voor de actieve huurders
 - administratie;
 - ICT-apparatuur en -abonnementen;
 - heffingen en verzekeringen;
 - het lidmaatschap van de landelijke belangenorganisatie voor huurders, de Nederlandse Woonbond, en voor de aansluiting bij eventuele regionale of lokale bundelingen van huurdersorganisaties;
- Voor deze kosten wordt € 25.000,-- ter beschikking gesteld.

Daarnaast vergoedt WEL de kosten voor de inzet van een zaakvoerder voor 16 uur per week, tot een maximum bedrag van € 25.000,- per jaar. Beide bedragen worden in januari van elk jaar betaald en de bijdrage wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met het door de Verhuurder gehanteerde gemiddelde huurverhogingspercentage in het voorafgaande jaar.

Prestatieafhankelijke
bijdrage

- 3.3 Een gedeelte van de financiële bijdrage van de Verhuurder is afhankelijk van de prestaties van de HuurdersBelangenVereniging. Er worden vijf categorieën onderscheiden die elk hun eigen criteria kennen.
- a. aantal leden
Het aantal leden en de door hen te betalen contributie is een indicatie van het draagvlak van de HuurdersBelangenVereniging. De verhuurder betaalt jaarlijks een bijdrage ter grootte van de in het voorafgaande jaar geïnde contributies door de HuurdersBelangenVereniging.
 - b. informeren en raadplegen
Een belangrijke taak van de HuurdersBelangenVereniging is het informeren en raadplegen van haar achterban. Hiervoor organiseert de HuurdersBelangenVereniging tenminste acht activiteiten per jaar. Onder deze activiteiten wordt ondermeer verstaan het uitgeven van nieuwsbrieven, een website die regelmatig geactualiseerd wordt, inzetten van moderne, sociale media en het organiseren van bijeenkomsten, waaronder de jaarvergadering en een huurdercongres. Criteria om het resultaat te bepalen zijn bijvoorbeeld mate van verspreiding, deelname aan en waardering voor de activiteit. Voor deze kosten wordt een bijdrage van € 10.000,-- verstrekt.
 - c. advisering
De HuurdersBelangenVereniging mag de Verhuurder gevraagd en ongevraagd adviseren. Zij geeft jaarlijks tenminste drie adviezen aan de Verhuurder. De kwaliteit van de adviezen wordt gemeten aan de hand twee criteria:
 1. de wijze waarop zij de achterban heeft betrokken bij het advies;
 2. de onderbouwing ofwel de argumenten die aan het advies ten grondslag liggen.Om voldoende advies te kunnen inwinnen wordt een bijdragen van € 10.000,-- verstrekt.
 - d. kennisverwerving
Om goed beargumenteerd te kunnen overleggen en adviseren zal de HuurdersBelangenVereniging over de nodige kennis moeten beschikken. Middelen die zij daarvoor kan inzetten zijn abonnementen op en aanschaffen van vakliteratuur. Verhuurder draagt de kosten voor scholingen en symposia, die nodig zijn om de kennis van de leden van de HuurdersBelangenVereniging op peil te brengen en te houden, zodat deze op een gelijkwaardig niveau met de medewerkers van de Verhuurder kunnen overleggen. Criteria om het resultaat te bepalen zijn bijvoorbeeld de mate waarin de literatuur wordt gelezen, deelname aan scholingen en symposia en de mate waarin de deelnemers aangeven, dat zij iets hebben geleerd. In de Wet op het overleg huurders-verhuurder is een minimale voorziening aangeven. Hiervoor wordt een budget ad € 6.000,-- beschikbaar gesteld.
 - e. maatschappelijke betekenis;
De maatschappelijke betekenis van de HuurdersBelangenVereniging wordt bepaald door de mate waarin zij deelneemt of op andere wijze een bijdrage levert aan de activiteiten van maatschappelijke organisaties, niet zijnde de Verhuurder of een andere corporatie, de Woonbond of een huurdersorganisatie.

Jaarlijks worden in november de prestaties van de HuurdersBelangenVereniging door de Verhuurder en de HuurdersBelangenVereniging geëvalueerd en wordt er gekeken naar de voorgenomen activiteiten voor het komende jaar. De HuurdersBelangenVereniging blijft activiteiten uitvoeren om andere inkomstenbronnen dan de Verhuurder verder te ontwikkelen.

Genoemde bedragen zijn de maxima. De bijdrage kan slechts onder het maximum worden bijgesteld, als de HuurdersBelangenVereniging niet de prestatie verricht, zoals die in deze samenwerkingsovereenkomst of de statuten van de HuurdersBelangenVereniging zijn vastgelegd.

De uitbetaling van de prestatieafhankelijke bijdrage van de Verhuurder vindt plaats in drie gelijke termijnen in april, juli en oktober en de genoemde bedragen voor de bijdrage wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met het door de Verhuurder gehanteerde gemiddelde huurverhogingspercentage in het voorafgaande jaar.

Bijdrage complex- en buurtcommissies	3.4	<p>Voor elke op 1 december van het voorafgaande jaar actieve complex- of buurtcommissie, die voldoet aan de representativiteits-eisen uit artikel 2.1, wordt door de Verhuurder een bijdrage ter grootte van € 400,- per commissie betaald. Het totale bedrag wordt in januari van elk jaar betaald en de bijdrage per commissie wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met het door de Verhuurder gehanteerde gemiddelde huurverhogingspercentage in het voorafgaande jaar.</p>
Projectkosten	3.5	<p>De Verhuurder draagt de kosten die de HuurdersBelangenVereniging en/of , complex- en buurtcommissies hebben ten gevolge van:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. fusievoornemens c.q. de daadwerkelijke fusie van de Verhuurder met een of meerdere andere instellingen; b. herstructurerings-, renovatie- en/of groot onderhoudsprojecten; c. andere incidentele projecten, welke door de Verhuurder worden geïnitieerd; <p>De te vergoeden kosten omvatten ook de kosten van de door de HuurdersBelangenVereniging en/of complex- en buurtcommissie ingeschakelde externe adviseurs.</p> <p>Voor de te ontvangen voorschotten op de te maken kosten dient de HuurdersBelangenVereniging en/of complex- en buurtcommissie een zogenaamde projectbegroting bij de verhuurder in. Verhuurder wordt in de gelegenheid gesteld de projectbegroting vooraf te beoordelen. Indien de Verhuurder van mening is dat de begroting onjuistheden bevat, treden partijen in overleg om te komen tot voor beiden passende afspraken. Aan het einde van de begrotingsperiode of na het afronden van het project wordt op basis van een afrekening een eventueel verschil tussen de gemaakte kosten en de voorschotten terug- of bijbetaald. Per project worden met de Verhuurder afspraken gemaakt over de uitbetaling van de te maken kosten.</p>
Onjuist bestede gelden	3.6	<p>Indien naar de mening van de Verhuurder de door hem ter beschikking te stellen gelden niet overeenkomstig deze overeenkomst zullen worden besteed, deelt de verhuurder dit de HuurdersBelangenVereniging zo snel mogelijk mee, doch uiterlijk binnen één maand na ontvangst van de begroting, jaar- of afrekening. De Verhuurder en de HuurdersBelangenVereniging overleggen vervolgens om overeenstemming te bereiken over een in het kader van deze overeenkomst acceptabele aanwending van de gelden.</p>
Reserveringen	3.7	<p>Reservering van de door de Verhuurder ter beschikking gestelde gelden is mogelijk, mits de reservering in een redelijke verhouding staat met het opgegeven doel van de reservering.</p>
Verrekening niet gebruikte bijdrage van de Verhuurder	3.8	<p>Indien de HuurdersBelangenVereniging in enig jaar gelden overhoudt, die ter beschikking zijn gesteld door de Verhuurder én waar geen financiële verplichtingen of te plegen reserveringen tegenover staan, zal zij dit in de jaarrekening over het betreffende jaar vermelden en aan de Verhuurder laten</p>

weten, onder opgave van de hoogte van het bedrag. De Verhuurder wordt zo in de gelegenheid gesteld om dit bedrag in mindering te brengen op de laatste termijnen van uit te betalen prestatieafhankelijke bijdrage (artikel 3.3) voor het lopende jaar.

4 Overleg tussen de Verhuurder en de huurdersorganisaties

Overleg met de
huurdersvertegen-
woordigingen

- 4.1 De Verhuurder en de HuurdersBelangenVereniging of een complex- en buurtcommissie zullen regelmatig overleg voeren over alle onderwerpen die voor de Verhuurder, de huurders en/of de huurdersorganisaties van belang kunnen zijn:
- Het zwaartepunt van het overleg met de Huurdersraad van de HuurdersBelangenVereniging ligt bij de onderwerpen die zich op corporatieniveau afspelen. De in bijlage 2 genoemde onderwerpen zullen worden besproken wanneer er aanleiding toe is;
 - Het zwaartepunt van het overleg met complex- en buurtcommissies ligt bij de onderwerpen die zich in de betreffende buurt of complex afspelen. De in bijlage 2 genoemde onderwerpen zullen worden besproken wanneer er aanleiding toe is;
 - Contacten tussen de Verhuurder en de individuele huurder zijn een aangelegenheid tussen deze partijen. De HuurdersBelangenVereniging kan alleen op uitdrukkelijk verzoek van de individuele huurder hierbij betrokken worden. Desgewenst moet de HuurdersBelangenVereniging aantonen door de individuele huurder gemachtigd te zijn om namens deze te handelen.

Overleg op
corporatieniveau

- 4.2 Voor het overleg op corporatieniveau wordt het navolgende in acht genomen:
- De Verhuurder wordt in het overleg vertegenwoordigd door de directeur/bestuurder c.q. de gemandateerde vertegenwoordiger van de directeur/bestuurder, indien gewenst bijgestaan door andere medewerkers van de Verhuurder en/of externe adviseurs;
 - De HuurdersBelangenVereniging wordt in het overleg vertegenwoordigd door haar Huurdersraad of gemandateerde afgevaardigden van de Huurdersraad en, indien zij dat wil, bijgestaan door leden en/of (externe) adviseurs;
 - Het regulier overleg vindt tenminste twee maal per jaar plaats of zoveel vaker als één der partijen dit wenst;
 - De voorzitter van het overleg wordt in onderling overleg aangewezen. De verhuurder zorgt voor een notulist, die zelf geen deelnemer aan het overleg is;
 - De datum en agenda van het overleg worden door de Verhuurder en HuurdersBelangenVereniging gezamenlijk opgesteld. De agenda wordt tenminste drie weken voorafgaande aan de vergadering, vergezeld van de benodigde stukken, door de Verhuurder aan de overlegdeelnemers toegezonden;
 - De oproep tot overleg vermeldt in ieder geval:
 - dag, datum, tijd en plaats van de vergadering;
 - de op de agenda geplaatste onderwerpen, met een duidelijke toelichting;
 - Van ieder overleg wordt een verslag met een besluitenlijst met afhandelingstermijnen opgesteld. Het conceptverslag met besluitenlijst wordt binnen drie weken na de vergadering aan de deelnemende partijen toegezonden. De verhuurder draagt hier zorg voor. Het verslag wordt in de eerstvolgende vergadering vastgesteld;
 - De overlegpartijen zijn zelf verantwoordelijk voor de informatie die zij betreffende het overleg naar buiten brengen. Partijen dragen zorg voor een zorgvuldige en correcte informatieverstrekking. Desgevraagd kunnen dienaangaande in het overleg nadere afspraken gemaakt worden.

Thema-onderwerpen

- 4.3 Het doel van de huurdersparticipatie is zoveel mogelijk huurders invloed te geven op het beleid en het beheer van de verhuurder, waarbij het de taak van de HuurdersBelangenVereniging is om haar achterban te informeren en raadplegen. In de praktijk blijkt het lastig om huurders te interesseren voor beleidsonderwerpen. Om de deelname van meer huurders te stimuleren wordt

een aantal belangrijke onderwerpen gekenmerkt als thema-onderwerp (zie bijlage 2). Als een dergelijk onderwerp ter sprake komt, bespreken de Verhuurder en de HuurdersBelangenVereniging op welke wijze zoveel mogelijk huurders voor wie het onderwerp van belang is, kunnen worden geïnformeerd en geraadpleegd. Daarbij wordt besproken welke expertise wenselijk is en op welke wijze de benodigde expertise beschikbaar kan komen. Ook in de uitvoering trekken de Verhuurder en de HuurdersBelangenVereniging gezamenlijk op. Om de kans op deelname van zoveel mogelijk huurders zo groot mogelijk te maken, zal telkens worden gezocht naar de meest passende participatievorm. Experimenten zullen niet worden geschuwd.

Overleg op buurt- of complexniveau	4.4	<p>Voor het overleg op buurt- en complexniveau wordt het navolgende in acht genomen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. De Verhuurder wordt in het overleg vertegenwoordigd door de woonconsulent, die voldoende is gemandateerd door de Verhuurder. Indien deze vertegenwoordiger dat wenst kan hij/zij in het overleg worden bijgestaan door andere medewerkers van de verhuurder en/of andere adviseurs; b. De complex- en buurtcommissie wordt in het overleg vertegenwoordigd door de daarvoor aangewezen, gemandateerde leden, die, indien zij dit wensen, kunnen worden bijgestaan door één of meer huurders of bewoners, leden van de HuurdersBelangenVereniging en/of andere adviseurs; c. Het overleg vindt tenminste éénmaal per jaar plaats, tenzij de Verhuurder en complex- en buurtcommissie anders overeenkomen of specifieke uitvoeringszaken daartoe aanleiding geven; d. De datum en agenda van het overleg wordt door de Verhuurder en één van de leden van de complex- en buurtcommissie gezamenlijk opgesteld en zal tenminste twee weken voorafgaand aan het overleg met bijbehorende stukken aan de overlegdeelnemers worden toegezonden; e. De oproep tot overleg vermeldt in ieder geval: <ul style="list-style-type: none"> o dag, datum, tijd en plaats van de vergadering; o de op de agenda geplaatste onderwerpen, met een duidelijke toelichting; f. De voorzitter van het overleg wordt in onderling overleg aangewezen; g. Het verslag van het overleg zal door de Verhuurder worden verzorgd en binnen drie weken aan alle overlegdeelnemers worden toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag wordt in de eerstvolgende vergadering vastgesteld. h. Een werknemer van de Verhuurder, die niet zelf aan overleg op buurt- en complexniveau deelneemt, ziet toe op de correcte verslaglegging en het nakomen van de afspraken binnen de daarvoor opgegeven, redelijke termijn.
Jaaragenda	4.5	<p>Daar waar sprake is van geregeld overleg zullen op elk niveau de Verhuurder en de HuurdersBelangenVereniging, bewoners- of complexcommissie in oktober van elk jaar overleggen over de onderwerpen die het daaropvolgende jaar besproken kunnen worden. Aan de hand van de te bespreken onderwerpen wordt een jaarprogramma gemaakt, waarbij de onderwerpen zodanig in de tijd zijn verdeeld, dat elke partij voldoende tijd krijgt om de onderwerpen voor te bereiden en voorstellen terzake te doen. Indien een van de partijen een onderwerp wil bespreken, dat niet in het jaarprogramma is opgenomen, wordt het spoedeisende karakter gemotiveerd en zal in onderling overleg het moment van overleg over het onderwerp worden bepaald.</p>
Bijeenkomst met Raad van Commissarissen	4.6	<p>Tenminste éénmaal per jaar vindt een bijeenkomst plaats tussen de Raad van Commissarissen van de Verhuurder en de Huurdersraad van de HuurdersBelangenVereniging. Dit overleg heeft een oriënterend en informatief karakter. Zowel de Raad van Commissarissen als de Huurdersraad kan zich</p>

laten bijstaan door personen die een bijdrage aan het overleg kunnen leveren, zoals de directeur-bestuurder of de adviseur/ondersteuner.

	5	Informatie
Informatierecht	5.1	Zowel de Verhuurder als de HuurdersBelangenVereniging en de complex- en buurtcommissies verstrekken op eigen initiatief, tijdig en kosteloos alle informatie die nodig is voor het overleg en/of het uitbrengen van advies (informatierecht). Deze informatie wordt verspreid met de agenda van het overleg of zoveel eerder als partijen dit wenselijk achten. Onder tijdig wordt verstaan op een zodanig tijdstip dat de andere partij desgewenst nog invloed kan uitoefenen op de inhoud van de stukken.
Te verstrekken informatie door de Verhuurder	5.2	De Verhuurder zal op eigen initiatief tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de HuurdersBelangenVereniging en/of complex- en buurtcommissies: <ul style="list-style-type: none"> a. over alle onderwerpen, die aangegeven staan in de tabel in bijlage 2; b. verordeningen, reglementen en statuten die gelden ten aanzien van de Verhuurder; c. beschikkingen, besluiten en algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeente, samenwerkingsverbanden van overheden en/of woningcorporaties, die voor de gezamenlijke huurders en bewoners van de Verhuurder van belang zijn; d. beleids(voorbereidende)stukken en besluiten, die voor de huurders of de huurdersorganisaties van belang kunnen zijn.
Te verstrekken informatie door de Huurders-organisatie, bewoners- of complexcommissie	5.3	De HuurdersBelangenVereniging en de complex- en buurtcommissies zullen op eigen initiatief tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de Verhuurder: <ul style="list-style-type: none"> a. de statuten en de reglementen van de HuurdersBelangenVereniging en de complex- en buurtcommissies; b. de namen en adressen van de leden van de Huurdersraad van de HuurdersBelangenVereniging en de leden van de complex- en buurtcommissies; c. in het eerste kwartaal van elk jaar een overzicht van de ledenaantallen per 1 januari; d. vóór 1 mei van ieder jaar het door de Ledenvergadering vastgestelde jaarverslag van het voorgaande jaar; e. vóór 1 december van ieder jaar het activiteitenplan en de begroting voor het daaropvolgende jaar, zoals deze is vastgesteld door de Ledenvergadering van de HuurdersBelangenVereniging.
Vertrouwelijkheid	5.4	Partijen kunnen nader afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken. Indien een partij vanuit bedrijfsbelang meent bepaalde informatie niet te kunnen verstrekken laat zij de andere partij(en) dit schriftelijk weten, onder vermelding van haar motivatie. Als de motivatie als onvoldoende wordt aangemerkt om de informatie niet te ontvangen, zullen partijen overleggen over de verstrekking van de informatie. Mocht dit niet leiden tot een oplossing, dan kan het meningsverschil worden voorgelegd aan de geschillencommissie.
	6	Advies
Adviesrecht	6.1	De HuurdersBelangenVereniging en/of de complex- en buurtcommissie kunnen de Verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer. Een advies geschiedt schriftelijk en is voorzien van een motivatie.
Adviesaanvraag	6.2	De Verhuurder vraagt uit eigen beweging advies aan en/of voert overleg met de HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie over alle in bijlage 2 met "advies" gekenmerkte onderwerpen, indien hij voornemens is het door hem gevoerde beleid of beheer te wijzigen. De adviesaanvraag gaat vergezeld van alle informatie met betrekking tot het onderwerp, inclusief de beweegredenen van de Verhuurder voor zijn voornemens en de gevolgen, die daaruit voortvloeien voor de huurders.

De Verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid of beheer pas uit, nadat hij de HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie in staat is gesteld met haar over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien de HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.

Adviesprocedure

- 6.3 Na de ontvangst van de adviesaanvraag van de Verhuurder geldt de volgende procedure:
- a. De HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie controleert of bij de aanvraag alle relevante informatie is verstrekt. Aanvullende informatie moet binnen twee weken worden gevraagd aan de Verhuurder;
 - b. De HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van de Verhuurder, nadat zij alle relevante informatie heeft ontvangen, die nodig is om een advies te kunnen uitbrengen;
 - c. Indien de HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt;
 - d. Op een door de HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie uitgebracht schriftelijk advies zal door de verhuurder zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst ervan, schriftelijk en gemotiveerd worden gereageerd;
 - e. Indien de Verhuurder niet binnen twee 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;
 - f. Indien de Verhuurder aangeeft het schriftelijk advies van de HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie niet of slechts gedeeltelijk te willen overnemen kan op uitdrukkelijk verzoek van de HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie hierover overleg plaatsvinden. In dit overleg, dat binnen vier weken na de schriftelijke reactie van de Verhuurder plaats vindt, kunnen partijen een alternatief voorstel inbrengen. Op basis hiervan of op basis van het oorspronkelijk advies wordt overleg gevoerd met de indiener van het oorspronkelijk advies. Indien dit niet leidt tot herziening van het voorgenomen besluit dan neemt de Verhuurder zijn besluit en wordt dit, schriftelijk gemotiveerd, bij de HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie kenbaar gemaakt;
 - g. De Verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid of beheer uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of wanneer de gestelde termijn voor het geven van advies is verstreken;
 - h. Van de termijnen die zijn gesteld in dit artikel kan slechts worden afgeweken indien de Verhuurder en de HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie hierover overeenstemming bereiken.
- Lid d, e en f van dit artikel gelden ook als sprake is van een ongevraagd advies van de HuurdersBelangenVereniging of een complex- en buurtcommissie.

7 Instemming

Instemmingsrecht

- 7.1 Met betrekking tot de in de bijlage 2 met "instemming" gekenmerkte onderwerpen wordt aan de HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie instemmingsrecht verleend.
- De verhuurder zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie. Om overeenstemming te realiseren verplichten partijen zich over en weer, zo nodig meerdere alternatieven te beproeven. De Verhuurder neemt het initiatief tot dit overleg dat noodzakelijk is voor het bereiken van overeenstemming.

- Instemming volgens de 70%-regeling
- 7.2 Voor de in de bijlage 2 met “70%-instemming” gekenmerkte onderwerpen geldt dat het voorstel altijd middels een meningpeiling schriftelijk aan de belanghebbende bewoners moeten worden voorgelegd. Het gaat daarbij om onderwerpen die spelen op complex- en buurniveau.
- Voor de meningpeiling geldt het volgende:
1. Als een meningpeiling wordt gehouden, benoemen de Verhuurder en de betrokken complex- of buurtcommissie een meningpeilingscommissie bestaande uit drie personen. De meningpeilingscommissie heeft tot taak toe te zien op een juiste uitvoering van de meningpeiling en het vaststellen van de uitslag.
 2. In overleg met de Verhuurder en de betrokken complex- of buurtcommissie beschrijft of formuleert de meningpeilingscommissie:
 - a. het gebied waarbinnen onder de huurders de meningpeiling wordt gehouden;
 - b. Het aantal huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd, dat aan de meningpeiling mag deelnemen;
 - c. De vraag die aan de huurders wordt voorgelegd;
 - d. De wijze waarop de meningpeiling wordt gehouden, waarbij de voorwaarde geldt dat alle huurders binnen het meningpeilingsgebied met een huurcontract voor onbepaalde tijd moeten kunnen deelnemen en hun mening schriftelijk en voorzien van een handtekening moeten uitbrengen;
 - e. De periode waarbinnen de meningpeiling moet worden gehouden.
 3. De Verhuurder en de betrokken complex- of buurtcommissie verdelen de taken, die voortvloeien uit de volgens lid 2 beschreven opzet en voeren de taken uit. De meningpeilingscommissie ziet toe op een zorgvuldige en juiste uitvoering.
 4. De meningpeilingscommissie stelt de uitslag vast en laat deze uitslag met medewerking van de initiatiefnemers aan alle huurders in het meningpeilingsgebied en andere belanghebbenden weten.
 5. De huurders stemmen in als tenminste 70% van het onder lid 2 vastgestelde aantal deelnemende huurders heeft ingestemd. De uitslag is dan bindend voor alle belanghebbende huurders.
- Referendum
- 7.3 De Verhuurder en/of een of meer huurdersorganisaties (initiatiefnemers van het referendum) kunnen besluiten om belangrijke standpunten, adviezen of voorstellen door middel van een referendum aan de belanghebbende bewoners voor te leggen. Voor de in de bijlage 2 met “referendum” gekenmerkte onderwerpen geldt dat zij altijd middels een referendum aan de belanghebbende bewoners moeten worden voorgelegd.
- Voor een referendum geldt het volgende:
1. De uitslag van een referendum is geldig wanneer tenminste 30% van de bewoners voor wie het onderwerp van belang is zijn stem heeft uitgebracht. De uitslag van een referendum is als mening van de bewoners bindend.
 2. Als tot een referendum door de initiatiefnemers is besloten benoemen de initiatiefnemers een referendumcommissie bestaande uit drie personen. De referendumcommissie heeft tot taak toe te zien op een juiste uitvoering van het referendum en het vaststellen van de uitslag.
 3. In overleg met de initiatiefnemers beschrijft of formuleert de referendumcommissie:
 - a. het gebied waarbinnen onder de huurders het referendum wordt gehouden;
 - b. Het aantal huurders dat aan het referendum kan deelnemen;
 - c. De vraag die aan de huurders wordt voorgelegd;
 - d. De wijze waarop het referendum wordt gehouden, waarbij de voorwaarde geldt dat alle huurders binnen het referendumgebied aan het referendum moeten kunnen deelnemen en het moet aannemelijk zijn dat tenminste de helft van de huurders in het referendumgebied het aantrekkelijk vindt om deel te nemen;
 - e. De periode waarbinnen het referendum moet worden gehouden
 4. De initiatiefnemers verdelen de taken, die voortvloeien uit de volgens lid 3

		beschreven opzet en voeren de taken uit. De referendumcommissie ziet toe op een zorgvuldige en juiste uitvoering.
		5. De referendumcommissie stelt de uitslag vast en laat deze uitslag met medewerking van de initiatiefnemers aan alle bewoners in het referendumgebied en andere belanghebbenden weten.
		6. De bewoners stemmen in met een standpunt, advies of voorstel als de meerderheid (50%+1) van de bewoners die een stem hebben uitgebracht voor het standpunt, advies of voorstel hebben gestemd.
Besluitvorming zonder overeenstemming	7.4	Wanneer Verhuurder en HuurdersBelangenVereniging of de complex- en buurtcommissie na zorgvuldig overleg niet tot overeenstemming kunnen komen wordt de besluitvorming opgeschort en wordt het voorstel, met een toelichting door beide partijen, voorgelegd aan de Klachtencommissie. In geval dat een voorstel wordt voorgelegd aan de Klachtencommissie wordt de procedure gehanteerd, die beschreven wordt in het reglement van de Klachtencommissie. Het reglement van de Klachtencommissie is opgenomen in de bijlage 3 van deze overeenkomst en vormt daarmee een onderdeel van de overeenkomst.
	8	Initiatiefrecht
Initiatiefrecht op buurt- of complexniveau	8.1	Een groep huurders van tenminste 70% of meer van de huurders op buurt- of complexniveau -al dan niet vertegenwoordigd door een bewoners- of complexcommissie - kan initiatieven nemen om: <ul style="list-style-type: none"> a. voorstellen voor onderhoud, aanpassing en verbetering van woningen in een complex aan de Verhuurder voor te dragen; b. voorstellen voor onderhoud, aanpassing en verbetering van de directe woonomgeving rechtstreeks behorend bij een buurt of woningcomplex aan de Verhuurder voor te dragen. Onder directe woonomgeving wordt verstaan zaken die zich bevinden in de buurt of in, op of aan het woongebouw of erf van het gehuurde;
Reactie Verhuurder op initiatief	8.2	De Verhuurder is gehouden om op basis van het voorstel een concreet en realistisch aanbod te doen aan de betrokken huurders. De verhuurder dient zijn aanbod uit te voeren indien tenminste 70% van de huurders instemt met het aanbod en bereid is een eventuele, redelijke vergoeding te betalen, zoals is overeengekomen in overleg tussen huurdersvertegenwoordiging van de betreffende buurt of complex en de Verhuurder. Indien de verhuurder aantoonbare en zwaarwegende redenen kan aanvoeren, waardoor hij niet gehouden kan worden in te gaan op het voorstel van huurders, als bedoeld in artikel 8.1, zal hij de betreffende huurders of hun vertegenwoordiging over deze aantoonbare en zwaarwegende redenen schriftelijk informeren. Indien het van bewonerszijde wordt gewenst, wordt er tussen de bewoners en de Verhuurder overlegd naar aanleiding van het standpunt van de Verhuurder.
	9	Bindende voordracht leden voor de Raad van Commissarissen
Recht op voordracht	9.1	De HuurdersBelangenVereniging heeft het recht, zoals bedoeld in artikel 12, lid 2 van de statuten van de Verhuurder, om voor twee leden van de Raad van Commissarissen van de Verhuurder een bindende voordracht te doen. In aanvulling op de statuten zal telkens als een op voordracht van de HuurdersBelangenVereniging benoemde commissaris aftredend is aan de HuurdersBelangenVereniging een nieuwe voordracht worden gevraagd. De HuurdersBelangenVereniging mag niemand voordragen, die lid is van de Huurdersraad van de HuurdersBelangenVereniging, van een complex- en buurtcommissie of binnen de HuurdersBelangenVereniging actief is als "taakvrijwilliger". N.B. Na de fusie tussen Verhuurder en stichting AlleeWonen heeft de HuurdersBelangenVereniging in gezamenlijkheid met de huurdersorganisaties uit Breda en Roosendaal recht op een bindende voordracht voor drie van de leden van de Raad van Commissarissen van de fusie-organisatie.

Procedure voor
voordracht

- 9.2 In geval van een vacature voor de Raad van Commissarissen waarvoor een bindende voordracht moet worden opgesteld als bedoeld in artikel 9.1 wordt de volgende procedure gevolgd:
- a. De Raad van Commissarissen stelt de HuurdersBelangenVereniging daarvan tijdig op de hoogte. Indien een eerder door de HuurdersBelangenVereniging voorgedragen lid van de Raad van Commissarissen volgens rooster of anderszins aftredend is, zal altijd om een nieuwe voordracht worden gevraagd;
 - b. In gezamenlijk overleg tussen De Raad van Commissarissen en de HuurdersBelangenVereniging zal een profielschets worden opgesteld waaraan voor te dragen kandidaten dienen te voldoen. Bij iedere vacature wordt de profielschets herijkt;
 - c. In gezamenlijk overleg tussen de Raad van Commissarissen en de HuurdersBelangenVereniging zal een wervings- en selectieprocedure worden opgesteld. De selectie zelf wordt door een selectiecommissie verzorgd;
 - d. De HuurdersBelangenVereniging en de Raad van Commissarissen benoemen elk twee leden van de uit vier leden bestaande selectiecommissie. De selectiecommissie draagt zorg voor de selectie van geschikte kandidaten volgens de vastgestelde procedure. Bij meerdere geschikte kandidaten geeft de selectiecommissie een volgorde van haar voorkeur aan;
 - e. De selectiecommissie informeert de HuurdersBelangenVereniging over de geselecteerde kandida(a)t(en) die voldoen aan de profielschets. De HuurdersBelangenVereniging draagt een of meerdere kandidaten bij de Raad van Commissarissen voor;
 - f. De Raad van Commissarissen houdt zich bij benoeming van voorgedragen kandidaten aan het dienaangaande in de statuten van de Verhuurder gestelde en de, in overleg met de HuurdersBelangenVereniging, opgestelde profielschets.

10 Geschillenregeling

Geschillen

- 10.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen alleen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan een geschillencommissie.
Doel van de geschillenregeling is het beslechten van geschillen buiten een bevoegde rechterlijke instantie om. 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 geval eerst in overleg treden voor zij stappen nemen. Komen zij niet tot overeenstemming dan kan het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Geschillencommissie

- 10.2 Als geschillencommissie in het kader van deze overeenkomst zal de Klachtencommissie fungeren, waarbij de Verhuurder is aangesloten.

Geschillenprocedure

- 10.3 In geval van een behandeling van een geschil door de Klachtencommissie wordt de procedure gehanteerd, die beschreven wordt in het reglement van de geschillencommissie. Het reglement van de Klachtencommissie is opgenomen in de bijlage 3 van deze overeenkomst en vormt daarmee een onderdeel van de overeenkomst.

Mediation

- 10.4 Indien inschakeling van de Klachtencommissie naar het oordeel van een van de partijen niet opportuun is, kan het conflict middels mediation (door een onafhankelijke derde, die door de partijen gezamenlijk wordt benoemd) worden opgelost. De partijen spreken voorts af dat, indien naar het oordeel van de mediator er sprake is van onoverbrugbare tegenstellingen, zij het conflict vervolgens voorleggen aan de Klachtencommissie.

Aldus overeengekomen op 13 juli 2017 te Etten-Leur,
Namens de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur,

Namens Woonstichting Etten-Leur,

J. van Baal, P. Kas,
voorzitter Huurdersraad lid Huurdersraad

K.M.A. van Dongen,
bestuurder

Bijlage 1 Begrippenlijst

Begrip	Verklaring
Adviesrecht	Het actief vragen van advies over beleid of een ander onderwerp door de Verhuurder aan de HuurdersBelangenVereniging, bewoners- of complexcommissie.
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector, zoals dit tijdens de duur van deze overeenkomst van toepassing is.
Bewoner	Onder bewoner wordt, naast de huurder, verstaan een natuurlijk persoon, die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijf in de gehuurde woongelegenheden heeft.
Bewonerscommissie	Een door de bewoners uit haar midden gekozen of aangewezen groep bewoners, die de belangen behartigt van de bewoners van meerdere complexen, buurten, straten of wijken en als zodanig door de Verhuurder als representatieve vertegenwoordiging wordt erkend. Een bewonerscommissie is bij voorkeur aangesloten bij de HuurdersBelangenVereniging.
Complex	Verzameling woningen van de Verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
Complexcommissie	Een door de bewoners uit haar midden gekozen of aangewezen groep bewoners, die de belangen behartigt van de bewoners van het complex en als zodanig door de Verhuurder als representatieve vertegenwoordiging wordt erkend. Een complexcommissie is bij voorkeur aangesloten bij de HuurdersBelangenVereniging. Veel complexcommissies worden in Etten-Leur met "bewonerscommissie" aangeduid.
Huurder	Een natuurlijk persoon, die een woning of wooneenheid huurt van de Verhuurder. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder(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.
Informatierecht	Het actief verstrekken van informatie door de ene partij aan de andere partij(en).
Instemming op buurt – of complexniveau	Er is sprake van instemming op buurt- of complexniveau als duidelijk is dat 70% of meer van de betrokken huurders instemt. Indien één partij hiervan niet overtuigd is zal door middel van een schriftelijke peiling elke huurder de gelegenheid krijgen zijn mening kenbaar te maken.
Instemmingsrecht	Het, door de Verhuurder, actief vragen om instemming door het opstarten van het overleg over een onderwerp.
Overleg	Het op basis van gelijkwaardigheid uitwisselen van informatie, meningen en standpunten tussen de Verhuurder en de georganiseerde huurders op een dusdanig tijdstip dat de georganiseerde huurders wezenlijk invloed kunnen uitoefenen op het beleid en beheer van de Verhuurder, voor zover van belang voor de huurders van de Verhuurder.
Overlegniveau	Niveau waarop door de Verhuurder en de HuurdersBelangenVereniging en/of de bewonerscommissies overleggen. Er worden vier overlegniveaus onderscheiden: <ol style="list-style-type: none"> 1. Corporatieniveau op dit niveau overleggen de Verhuurder en de HuurdersBelangenVereniging over het algemeen beleid en beheer en andere zaken, die voor alle huurders en het totale woningbezit van de Verhuurder van belang zijn. 2. Buurniveau op dit niveau overleggen de medewerkers van de Verhuurder voor de betreffende buurt en de Bewonerscommissie over het beleid, beheer en andere zaken, die voor alle huurders en het woningbezit binnen de betreffende buurt van de Verhuurder van belang zijn. 3. Complexniveau op dit niveau overleggen de medewerkers van Verhuurder en de Complexcommissie over beheer en andere zaken, die betrekking hebben op het specifieke complex. 4. Individueel niveau Overleg tussen de Verhuurder en de huurder over beheer en andere zaken, met betrekking tot de belangen van huurder en de woning die de huurder huurt.
Overlegwet	Wet "Overleg huurders en verhuurder" (ingangsdatum: 1 december 1998), zoals deze tijdens de duur van deze overeenkomst van toepassing is.
Woningzoekende	Een natuurlijk persoon, die bij de Verhuurder heeft aangegeven in aanmerking te willen komen om een woongelegenheden van Verhuurder te huren en als zodanig door de Verhuurder is ingeschreven.

Bijlage 2 Bevoegdhedentabel

In onderstaande tabel wordt weergegeven welke invloed – informatie-, advies- of instemmingsrecht - de huurdersorganisaties hebben met betrekking tot de bij het aangaan van deze overeenkomst bekende onderwerpen. De lijst is niet limitatief. Uitgangspunt is dat de genoemde onderwerpen slechts op één overlegniveau aan de orde komen.

Een “thema-onderwerp” is een onderwerp waarbij een participatievorm wordt gezocht, die zoveel mogelijk huurders stimuleert om mee te denken en praten over dat onderwerp. In de tabel wordt dit recht aangegeven met “thema”.

Onder ‘informatierecht’ wordt verstaan het actief verstrekken van informatie door de Verhuurder over het betreffende onderwerp aan de HuurdersBelangenVereniging. In de tabel wordt dit recht aangegeven met “informatie”.

Onder ‘adviesrecht’ wordt verstaan het actief vragen van advies over het betreffende onderwerp door de Verhuurder aan de HuurdersBelangenVereniging. In de tabel wordt dit recht aangegeven met “advies”

Onder ‘instemmingsrecht’ wordt verstaan het actief vragen door de Verhuurder om instemming door het opstarten van het overleg over het betreffende onderwerp. In de tabel wordt dit recht aangegeven met “instemming”. Op complex- en buurtniveau gelden de regelingen uit artikel 7.2 en 7.3 voor de onderwerpen die met “70%-instemming” of “referendum” zijn gekenmerkt.

Nr.	Onderwerp	Corporatieniveau		Buurt- of complex-niveau
1	ALGEMEEN			
1.1	Wijziging statuten van de Verhuurder		advies	
1.2	Wijziging artikelen in de statuten van de Verhuurder met betrekking tot de positie van de huurders en hun organisaties		instemming	
1.3	Klachtenregeling en –procedure bij Verhuurder	thema	instemming	
1.4	Vaststelling of wijziging reglement klachten- of geschillencommissie, als bedoeld in artikel 17	thema	instemming	
1.5	Ingrijpende samenwerking, die van invloed is op de belangen van huurders, of fusie met een andere rechtspersoon		advies	
1.6	(Prestatie)afspraken en convenanten tussen de Verhuurder en een gemeente		advies	
1.7	Verwerving van een financieel belang en/of bestuurlijke zeggenschap in een andere rechtspersoon		informatie	
1.8	Opheffing van de Verhuurder		instemming	
1.9	Ondernemings- of beleidsplan		advies	
1.10	Activiteitenplan en (meerjaren) begroting		advies	
1.11	Periodieke voortgangsrapportages activiteiten en financiën (bijvoorbeeld kwartaalrapportage)		informatie	
1.12	Jaarverslag en jaarrekening		informatie	
2	VERHUUR VAN WOONGELEGENHEDEN EN WOONRUIMTEVERDELING			
2.1	Woonruimteverdelings- en verhuurbeleid	thema	advies	
2.2	Huurovereenkomst en algemene voorwaarden		instemming	
2.3	Woonreglementen in complexen			“70%-instemming”
2.4	Incassobeleid		advies	
2.5	Beleid bij het aangaan en beëindigen van huurovereenkomsten		advies	
2.6	Procedures bij het aangaan en beëindigen van huurovereenkomsten		advies	
2.7	Beleid ten aanzien van Zelf Aangebrachte Veranderingen en het verstrekken van vergoedingen	thema	advies	
2.8	Procedures ten aanzien van Zelf Aangebrachte Veranderingen en het bepalen van vergoedingen		advies	
2.9	Procedures en kwaliteitsniveau bij het opleveren van een woning door de Verhuurder		advies	

3	HUURPRIJSBELEID			
3.1	Huurprijsbeleid (meerjaren huurprijsbeleidsplan), inclusief eventuele differentiatiemethodiek en beleid ten aanzien de huurprijsvaststelling bij nieuwe verhuringen en woningverbeteringen, en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse huuraanpassing	thema	advies	
3.2	Huuraanpassing bij collectieve woningverbetering op buurt of complexniveau			"70%-instemming"
4	SERVICEKOSTEN			
4.1	Procedures en methodieken bij het vaststellen en afrekenen van het servicepakket	thema	Instemming	
4.2	Samenstelling, uitvoering en kwaliteit servicepakket			"70%-instemming"
4.3	Aanbesteding, voorschotten en afrekening van het servicepakket			"70%-instemming"
4.4	Beheer centrale voorzieningen en gemeenschappelijke ruimten in woongebouwen			"70%-instemming"
5	ONDERHOUD EN VERBETERING VAN WONINGEN			
5.1	Onderhoudsbeleid	thema	advies	
5.2	Pakket van serviceonderhoudswerkzaamheden (huurdersonderhoud) dat in de huur is inbegrepen	thema	instemming	
5.3	Procedures over melding, uitvoering en controle van reparatieverzoeken		advies	
5.4	(Meerjaren) onderhoudsplanning en –begroting		advies	
5.5	(Meerjaren) onderhoudsplanning en –begroting en uitvoering voor eigen complex			advies
5.6	Beleid ten aanzien van kwaliteit en verbetering van woningen		advies	
5.7	Planontwikkeling en uitvoering groot onderhoud en woningverbetering			"70%-instemming"
6	LEEFBAARHEID EN WOONOMGEVING			
6.1	Beleid met betrekking tot de leefbaarheid, onderhoud en verbetering van de woonomgeving	thema	advies	
6.2	Planontwikkeling en uitvoering van wijzigingen en/of verbeteren woonomgeving en buurtbeheer			referendum
6.3	Verbeteren en/of aanpassen van het leef- en woonklimaat in een complex			referendum
7	STRATEGISCH VOORRAADBEHEER			
7.1	Strategisch voorraadbeleid c.q. –plan (beleid met betrekking tot aan- en verkoop, sloop, nieuwbouw en herbestemmen van woningen)		advies	
7.2	(Beleidsvoorbereidende) onderzoeken ten aanzien van de woningmarkt, wonen, woonomgeving en dergelijke		advies	
7.3	Verkoopprocedure, inclusief het zonedig organiseren van een Vereniging van Eigenaren		advies	
7.4	Projectovereenkomst (afspraken over organisatie, aanpak en betrokkenheid van huurders bij projecten waarbij sprake is van sloop, nieuwbouw en/of renovatie c.q. groot onderhoud)	thema	instemming	
7.5	Sociaal Plan (basisafspraken over de rechten en plichten van de Verhuurder en huurders bij projecten waarbij sprake is van sloop, nieuwbouw en/of renovatie, die de grondslag vormen voor de uitwerking op projectniveau)	thema	instemming	
7.6	Uitwerking van het Sociaal Plan op projectniveau			"70%-instemming"
8	HUURDERSPARTICIPATIE			
8.1	Communicatiebeleid en algemene informatieverstrekking richting huurders	thema	advies	

Bijlage 3 REGLEMENT KLACHTENCOMMISSIE WOONSTICHTING ETTEN-LEUR (Versie 03-07-2006)

Artikel 1: definities

huurder:

Een huurder van een woning of woonruimte van de corporatie. Voor de toepassing van dit reglement wordt onder huurder eveneens verstaan de medehuurder, de aspirant medehuurder, de ex (mede)huurder. Hierna te noemen "klager".

woningzoekende:

Degene die een woning wenst te huren van de corporatie. Hierna te noemen "klager".

belanghebbende:

Natuurlijke persoon of bewonersorganisatie wiens belang in het geding is door het handelen of nalaten van de corporatie. Hierna te noemen "klager".

commissie:

De klachtencommissie die als zodanig erkend is door de aangesloten woningcorporatie en voor wiens werkwijze dit Reglement van toepassing is. Vooralsnog is de klachtencommissie uitsluitend werkzaam voor Woonstichting Etten-Leur en draagt daarom de naam Klachtencommissie Woonstichting Etten-Leur, Postbus 140, 4870 AC ETTEN-LEUR.

klacht:

Elke klacht die door één van voornoemde klagers schriftelijk, bij voorkeur op een daartoe bestemd klachtenformulier, als zodanig aan de commissie is voorgelegd en waarbij de klager belang heeft.

bewonersorganisatie:

- een groep bewoners van (een of meerdere complexen) woningen van de corporatie waarmee de corporatie regelmatig overlegt en die een belangrijk deel van de bewoners van (een of meerdere complexen) woningen) vertegenwoordigt;
- al dan niet volledige, rechtsbevoegde belangengroepering van huurders van (een complex) woningen van de corporatie.

corporatie:

De woningcorporatie die de commissie heeft erkend als haar Klachtencommissie en op wie dit Reglement van toepassing is.

Artikel 2: doel van de commissie

De commissie heeft tot doel:

- de klager in de gelegenheid te stellen klachten in te dienen over zaken waarbij hij/zij belang heeft;
- beslissingen te nemen ten aanzien van klachten in de vorm van een bindend advies aan de betrokken corporatie;
- bij te dragen aan een goede behandeling van klachten en daarmee aan de verbetering van de relatie die de corporatie heeft met haar huurders, woningzoekenden en bewonersorganisaties;
- bij te dragen aan de verbetering/optimalisering van het functioneren van de corporatie.

Artikel 3: taak van de commissie

De taken van de commissie zijn:

- het binnen redelijke termijn behandelen van de ingediende klachten en hierover een bindend advies uitbrengen aan de corporatie, dan wel er voor zorg te dragen dat deze klachten binnen redelijke termijn door de corporatie worden behandeld en zo mogelijk worden opgelost;
- het naar aanleiding van de door haar behandelde klachten gevraagd en ongevraagd adviseren over het te voeren beleid.

Artikel 4: plaats ten opzichte van de corporatie

De commissie brengt bindende adviezen uit aan de corporatie. Zij is primair zelf verantwoordelijk voor haar functioneren en brengt jaarlijks verslag van haar werkzaamheden uit aan de deelnemende corporatie(s).

Artikel 5: voorleggen klacht

Lid 1

Indien een klager een klacht heeft over de uitvoering van het door de corporatie gevoerde beleid waarbij hij belang heeft, kan hij deze klacht aan de commissie voorleggen.

Deze klacht kan het handelen of nalaten betreffen van de corporatie of door de corporatie bij haar werkzaamheden ingeschakelde personen, al dan niet voor haar op grond van een arbeidsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:610 van het Burgerlijk Wetboek werkzaam, en van organen van de corporatie.

Lid 2

Deze klacht dient schriftelijk, bij voorkeur door middel van een daartoe bestemd formulier, aan de commissie te worden voorgelegd door adressering aan de Klachtencommissie Woonstichting Etten-Leur, Postbus 140, 4870 AC ETTEN-LEUR

Artikel 6: ontvangst klacht

Lid 1

Klager ontvangt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van de klacht, van of namens de commissie een bevestiging dat de klacht is binnengekomen. Daarin wordt tevens medegedeeld of de commissie de klacht zelf in behandeling zal nemen of deze ter behandeling heeft doorverwezen naar de betreffende corporatie.

Een klacht die gericht is tegen een bestuursbesluit met algemene strekking, zal niet door de commissie zelf in behandeling worden genomen, maar zal naar het betreffende bestuurlijk orgaan worden verwezen.

Lid 2

Indien de commissie de klacht ter behandeling heeft doorverwezen naar de corporatie motiveert zij de reden hiervan en vermeldt dat klager zich weer tot de commissie kan wenden indien de klacht niet binnen een door haar aan te geven termijn is opgelost. Tevens wijst zij klager erop dat, indien hij met de doorverwijzing niet kan instemmen, hij de mogelijkheid heeft de commissie te verzoeken zijn klacht alsnog zelf te behandelen. In dat geval zal de commissie in haar eerstvolgende vergadering op dit verzoek beslissen.

Lid 3

Als de klacht door de corporatie in behandeling is genomen, ontvangt klager binnen drie weken na de bevestiging zoals bedoeld in lid 1 een schriftelijke reactie op zijn klacht.

Lid 4

Een klacht wordt niet in behandeling genomen indien de aangelegenheid:

- de rechter, de Huurcommissie of andere beroepscommissie aangaat, een en ander ter beoordeling aan de commissie;
- een bezwaar tegen de aangezegde, c.q. voorgestelde huurverhoging betreft.

Indien de klacht om die redenen niet in behandeling wordt genomen, deelt de commissie dit aan de klager mee.

Lid 5

Indien de commissie de klacht zelf zal behandelen, informeert zij klager tevens over de wijze waarop en binnen welke termijn de klacht zal worden behandeld en welke bevoegdheden de klager toekomen en geeft zij, zo mogelijk, de datum aan waarop de klacht door de commissie zal worden behandeld.

Artikel 7: voorbereiding van de vergadering van de commissie

Lid 1

De corporatie wordt zo spoedig mogelijk na ontvangst van de klacht in de gelegenheid gesteld schriftelijk op de klacht te reageren.

Lid 2

Partijen ontvangen tenminste zeven dagen van tevoren bericht over de datum en het tijdstip van de vergadering waarin de commissie de klacht zal behandelen en alle voor die vergadering ingebrachte stukken.

Lid 3

De commissie nodigt klager en corporatie ter vergadering uit aanwezig te zijn om de klacht nader toe te lichten en/of nader door de commissie te worden gehoord. Beide partijen worden gelijktijdig met elkaar gehoord. In bijzondere gevallen kan de commissie gemotiveerd besluiten af te zien van het uitnodigen van één of beide partijen en een klacht geheel schriftelijk af te doen.

Lid 4

De commissie kan ook derden voor de vergadering uitnodigen om in verband met de klacht te worden gehoord dan wel te adviseren.

Lid 5

Klager kan de commissie verzoeken - onder mededeling van hun naam – getuigen/deskundigen te horen, die zijn beweringen kunnen bevestigen of toelichten tijdens de vergadering. Indien de commissie positief op dit verzoek beslist, bepaalt zij tevens de datum en het tijdstip van de vergadering waarop de getuigen/deskundigen door de commissie zullen worden gehoord. Klager draagt zelf zorg voor de oproeping van deze getuigen/deskundigen.

Artikel 8: vergadering en overige bevoegdheden van de commissie en klager

Lid 1

De vergadering waarin de commissie een klacht behandelt, is niet openbaar. Toegang tot de vergadering hebben in elk geval de personen genoemd in artikel 7, lid 3, 4 en 5.

Lid 2

Klager kan zich ter vergadering laten vertegenwoordigen dan wel laten bijstaan door een vertegenwoordiger en zal in de gelegenheid worden gesteld zijn klacht nader toe te lichten. De vertegenwoordiger dient bij afwezigheid van de klager aannemelijk te maken dat hij gemachtigd is als zodanig op te treden, tenzij dit al voldoende uit de stukken of omstandigheden blijkt. De ter vergadering aanwezige vertegenwoordiger van de corporatie zal eveneens in de gelegenheid worden gesteld een reactie op de klacht te geven.

Lid 3

De commissie kan na overleg met de betrokken klager(s) en de corporatie besluiten om klachten van meerdere klagers, die een sterk onderlinge samenhang vertonen, samen te voegen en tegelijkertijd te behandelen.

Lid 4

De commissie kan ter vergadering de in artikel 7 genoemde personen horen in verband met de klacht.

Lid 5

De commissie kan de corporatie verzoeken om een onderzoek te doen naar de omstandigheden welke hebben geleid tot de klachten en daarover rapport aan haar te laten uitbrengen. De commissie kan daarbij specificeren over welke vragen zij nadere informatie wenst. De klager ontvangt een afschrift van dit verzoek.

Lid 6:

De commissie kan zich door deskundigen laten adviseren.

Lid 7:

De commissie kan ter plaatse zelf een onderzoek instellen. Ook kan zij enkele van haar leden tot rapporteurs benoemen om ter plaatse een onderzoek in te stellen.

Lid 8

Partijen ontvangen van alle ter zitting ingebrachte stukken een kopie en zullen in de gelegenheid worden gesteld daarop te reageren.

Lid 9

Een lid van de commissie dient zich terug te trekken indien zijn onpartijdigheid niet is gewaarborgd. In dat geval wordt hij door een door de bestuurder van de corporatie waartegen de klacht is gericht, aan te wijzen plaatsvervanger waargenomen.

Lid 10

Degenen die zijn betrokken bij de klacht kunnen bezwaar maken tegen deelneming van een lid van de commissie aan de behandeling van de klacht. Het bezwaar moet zijn gemotiveerd. De commissie beslist op het bezwaar.

Artikel 9: waarborgen privacy van klager en derden

Lid 1

Klager heeft geen recht op kopieën of inzage van stukken indien deze privacy gevoelige gegevens van derden bevatten en voor het verstrekken van die gegevens geen toestemming van de betrokkenen is verkregen. Klager wordt hiervan door of namens de commissie op de hoogte gesteld. Indien de toestemming wel is verleend, is klager verplicht tot geheimhouding van die gegevens.

Lid 2

Een lid van de commissie is verplicht tot geheimhouding van privacy gevoelige gegevens, waarvan hij in het kader van de behandeling van klachten kennis heeft genomen.

Lid 3

De commissie draagt er zorg voor dat de stukken en/of gegevens, die in het kader van de behandeling van een klacht zijn ingebracht en betrekking hebben op de persoon van de klager, vertrouwelijk behandeld worden. In verband daarmee hebben alleen leden van de commissie en door de commissie met name aangewezen personen toegang tot de privacy gevoelige gegevens in het dossier van de commissie. Informatie over privacy gevoelige gegevens over klager zal alleen na toestemming van klager aan derden worden verstrekt.

Artikel 10: de beraadslagingen en het advies

Lid 1

De beraadslagingen van de commissie zijn besloten en niet openbaar. De commissie baseert haar bindend advies op de ingebrachte stukken en de tijdens de vergadering naar voren gebrachte informatie. Een vergadering kan worden gehouden indien minimaal drie leden en de voorzitter aanwezig zijn.

Lid 2

De commissie kan ook na de vergadering besluiten een klacht naar de corporatie ter behandeling terug te verwijzen. Alsdan is het bepaalde in artikel 6 van toepassing.

Lid 3

De commissie beslist bij meerderheid van stemmen over het uit te brengen advies. Indien bij een stemming de stemmen staken, beslist de stem van de voorzitter. Van een minderheidsstandpunt zal bij het advies melding wordt gemaakt indien die minderheid dat verlangt.

De commissie brengt zo spoedig mogelijk, doch binnen vier weken na de vergadering waarin de klacht is behandeld, haar bindend advies schriftelijk uit aan de betrokken corporatie. Deze termijn kan bij uitzondering met één maand worden verlengd. De klager krijgt van deze verlenging en van de reden daarvan tijdig bericht.

Lid 4

De commissie geeft in haar bindend advies gemotiveerd aan:

- of klager belang heeft bij de klacht;
- of in de situatie waarop de klacht betrekking heeft aan het door de corporatie gevoerde beleid al dan niet op de juiste wijze gestalte is gegeven;
- of er sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan op het beleid een uitzondering had moeten worden gemaakt;
- of, na afweging van alle in aanmerking komende belangen, het betreffende handelen of nalaten al dan niet moet worden herzien. Indien dit het geval is, geeft zij hierover advies.

Lid 5

Klager krijgt een afschrift van het advies zodra dit aan de corporatie wordt uitgebracht.

Lid 6

Het advies is openbaar voor zover de privacy van klager, eventuele werknemers of derden zich daartegen niet verzet en betrokkene en de corporatie daarmee instemmen.

Artikel 11: beslissing corporatie

De corporatie dient aan klager zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken nadat het bindend advies is uitgebracht, schriftelijk en in begrijpelijke taal te berichten welk besluit genomen is en hoe en wanneer daaraan uitvoering wordt gegeven. De commissie wordt middels een afschrift daarvan in kennis gesteld.

Artikel 12: spoedprocedure

Lid 1

De voorzitter kan de commissie bijeenroepen om een spoedeisende klacht te behandelen, die een onmiddellijke voorziening behoeft en waarvoor niet de gebruikelijke behandeling kan worden afgewacht.

Lid 2

De bepalingen voor de gebruikelijke behandelingsprocedure zullen, voor zover de spoedeisendheid dat toelaat, overeenkomstig van toepassing zijn. Klager wordt onverwijld in kennis gesteld van het aan de corporatie uitgebrachte advies.

Lid 3

De commissie geeft in haar bindend advies aan waarom en op welke onderdelen van de klacht zij een onmiddellijk(e) advies/voorziening nodig acht. De commissie geeft tevens aan ten aanzien van welke onderdelen van de klacht de gebruikelijke procedure zal worden gevolgd.

Artikel 13: instelling, samenstelling en benoeming van de commissie

Lid 1

De corporaties die de Klachtencommissie erkennen dragen gezamenlijk zorg voor het instellen en voortbestaan van de commissie.

Lid 2

De commissie bestaat uit:

- een voorzitter;
- twee leden afkomstig uit kringen van huurders;
- twee leden afkomstig uit kringen van woningcorporaties.

Nadere kwaliteitseisen ten aanzien van de te benoemen leden van de commissie kunnen worden opgenomen in een profielschets. Deze profielschets behoeft de goedkeuring van de corporaties, die de Klachtencommissie erkennen en de huurdersorganisaties, die door een of meerdere corporaties zijn erkend als gesprekspartner namens haar huurders.

Lid 3

Geen lid van de commissie kan zijn degene die:

- een functionele of bestuurlijke band heeft met één van de corporaties die de Klachtencommissie erkennen;
- een kader- of bestuursfunctie vervult binnen een organisatie van huurders werkzaam in het werkgebied van een of meerdere aangesloten corporaties.

Lid 4

De leden en plaatsvervangende leden worden benoemd en ontslagen door het bestuur of de bestuurders van de corporaties die de Klachtencommissie erkennen. Het lid, afkomstig uit kringen van huurders, zal worden voorgedragen door de gezamenlijke huurdersorganisaties die actief zijn in het werkgebied van de deelnemende corporaties. Deze voordracht is bindend.

De voorzitter wordt voorgedragen door de leden afkomstig uit kringen van huurders én afkomstig uit kringen van woningcorporaties. Deze voordracht is bindend.

De corporaties die de Klachtencommissie erkennen, kunnen uitsluitend om gegronde redenen het bindende karakter aan de voordracht ontnemen. Dit geldt in ieder geval indien deze niet in overeenstemming is met een tevoren vastgestelde profielschets.

Lid 5

De commissieleden treden uiterlijk vier jaar na hun benoeming af volgens een door de commissie op te maken rooster.

Lid 6

Een tussentijds opgevallende plaats kan door een door het bestuur van de aangesloten corporaties te benoemen plaatsvervanger worden vervuld tot het tijdstip waarop het commissielid c.q. de voorzitter had moeten aftreden.

Lid 7

Een op grond van lid 5 aftredend lid is, na een nieuwe voordracht, maximaal eenmaal opnieuw benoembaar.

Lid 8

Het lidmaatschap en het voorzitterschap eindigen door:

- het verstrijken van de termijn waarvoor benoeming heeft plaatsgevonden;
- schriftelijk opzeggen of overlijden van het commissielid;
- het niet meer voldoen aan het bepaalde in artikel 13, lid 3.

Artikel 14: werkwijze en plichten van de commissie

Lid 1

De commissie vergadert tenminste eenmaal per jaar en zo vaak dit in verband met de afhandeling van klachten noodzakelijk is.

Lid 2

De commissie houdt een register bij van ontvangen klachten, waarin tenminste wordt opgenomen:

- het aantal doorverwezen en zelf in behandeling genomen klachten;
- de aard van de behandelde klachten;
- de wijze waarop de commissie de klachten beoordeelt;
- de afhandelingstermijn van klachten;
- het aantal niet in behandeling genomen klachten;
- het aantal uitgebrachte adviezen.

Dit register wordt periodiek op de agenda van de vergaderingen van de commissie geplaatst.

Lid 3

De commissie brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden aan het bestuur van de deelnemende corporaties, waarin tenminste dezelfde gegevens worden opgenomen als vermeld in lid 2 en het aantal adviezen over het te voeren beleid in het algemeen. Het jaarverslag van de commissie wordt tevens ter kennisname verstrekt aan de huurdersorganisaties van de deelnemende corporaties.

Artikel 15: vaststelling en wijziging van het reglement

Lid 1

Vaststelling en wijziging van dit reglement gebeuren door de gezamenlijke besturen van de deelnemende corporaties. Wijziging van het reglement zal niet gebeuren dan nadat zij advies hebben ingewonnen bij de huurdersorganisaties in het werkgebied van de deelnemende corporaties.

Lid 2

Alle zaken waarin dit reglement niet voorziet, worden behandeld overeenkomstig de uitgangspunten van de Algemene wet bestuursrecht.