

## Artikel 1.

In aanmerking nemende dat:

- de Huurdersorganisatie Oldambt, hierna te noemen, HOO, is werkzaam in het gebied van Toegelaten Instelling Acantus, hierna te noemen, Acantus, en wel in het werkgebied van de gemeente Oldambt,
- de HOO behartigt zowel de belangen voor huurders van diverse Toegelaten Instellingen als voor particuliere huurders of overige huurders, die niet vallen onder de vorige twee benoemingen,
- de HOO de regie wil houden over het voeren van overleg ten aanzien van het beleid en beheer van Acantus
- de HOO, aangesloten kent, waaronder huurderscommissies, bewonersverenigingen, zowel als huurdersorganisaties, in de zin van de wet, als de belangen behartigt van huurders in Oldambt, in de breedste zin des woords gezien,
- de HOO, met aangesloten huurderscommissies, bewonersverenigingen, huurdersorganisaties en huurders, optimaal samenwerkt,
- de HOO tevens een overkoepelende huurdersorganisatie is,
- de HOO daarmee rechten verwerft volgens de wet, zowel als volgens het beleid van Acantus,
- de huurderskoepel Acantus, hierna te noemen HKA, werkzaam is als overkoepelende huurdersorganisatie voor aangesloten, maar expliciet niet voor de Huurdersorganisatie Oldambt,
- de HKA in Oldambt alleen de huurdersorganisatie Scheemda, hierna HOS, vertegenwoordigt, als aangeslotene op grond van de getekende samenwerkingsovereenkomst tussen HKA, Acantus en o.a. HOS d.d. 09-04-2018.

## Artikel 2.

De HOO geeft hierbij aan:

- dat de HOO, zich beroept op het wettige recht om, zowel gevraagd als ongevraagd overleg te voeren over het beleid en beheer met corporatie Acantus.
- Hieronder wordt door de wet het volgende aangegeven:
  - huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties.

### Informatierecht

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben het recht om informatie van de verhuurder te ontvangen over:

- plannen voor het slopen van woningen;
- het onderhoud van woningen;
- de huurprijzen.
- Het informatierecht geldt zowel voor bestaand beleid als voor wijzigingen in beleid.
- Overlegrecht

---

Huurders Organisatie Oldambt	<a href="http://www.holdambt.nl">www.holdambt.nl</a>
Het Boschplein 2	<a href="mailto:holdambt@gmail.com">holdambt@gmail.com</a>
9671 GB Winschoten	0597-421 833



- Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben een overlegrecht. Dit betekent dat zij in bepaalde situaties de verhuurder kunnen vragen met hen te overleggen. Dit overleg kan op verschillende manieren plaatsvinden:
  - Jaarlijks: de verhuurder moet minimaal 1 keer per jaar overleggen met zijn huurdersorganisatie en bewonerscommissie.
  - Op verzoek: de huurdersorganisatie of bewonerscommissie kan de verhuurder vragen met hen te overleggen. Dit overleg gaat over de informatie die de verhuurder heeft gegeven op grond van het informatierecht.
  - Bij beleidswijzigingen: de verhuurder moet met de betrokken huurdersorganisatie en bewonerscommissie overleggen als hij het beleid of het beheer wil veranderen.
- **Adviesrecht**
  - De huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben het adviesrecht. Dit betekent dat zij de verhuurder een schriftelijk advies mogen geven over zijn voorgenomen beleid.
  - Het advies moet als volgt verlopen:
    - De verhuurder geeft zijn huurders schriftelijke informatie over zijn beleid.
    - De verhuurder overlegt hierover met de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie.
    - De huurdersorganisatie of bewonerscommissie krijgt ten minste 6 weken de tijd om schriftelijk advies uit te brengen.
    - De verhuurder voert zijn plannen niet uit voordat de huurdersorganisatie of bewonerscommissie dit advies heeft kunnen uitbrengen.
    - Wil de verhuurder afwijken van het advies? Dan moet hij dit binnen 2 weken schriftelijk melden aan de huurdersorganisatie of bewonerscommissie. Hij geeft daarbij aan waarom hij het advies geheel of gedeeltelijk niet opvolgt.
- **Agenderingsrecht**
  - Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben agenderingsrecht. Dit is het recht om onderwerpen op de overlegagenda te zetten.
- **Externe deskundige uitnodigen**
  - Ook hebben de verhuurder, huurdersorganisatie en bewonerscommissie het recht om deskundigen uit te nodigen om deel te nemen aan overleg met de verhuurder. De huurdersorganisatie kan de externe deskundige ook uitnodigen een schriftelijk advies uit te brengen.
- **Instemmingsrecht bij wijziging servicekostenbeleid**
  - Voor wijziging van het servicekostenbeleid heeft een verhuurder voorafgaand toestemming nodig van de huurdersorganisatie (als die er is).
  - Dit geldt niet voor wijzigingen in het servicekostenpakket. Daarvoor gelden andere regels.
  - Kostenvergoeding voor overkoepelende huurdersorganisaties
  - Een huurdersorganisatie heeft recht op een kostenvergoeding van de verhuurder voor:
    - overleg met en advies aan de verhuurder;
    - informeren en raadplegen van de huurders;
    - scholing van de huurdersorganisatie, met minimaal 3 scholingsdagen voor de leden van het bestuur van de huurdersorganisatie;
    - kosten voor het uitnodigen van externe deskundigen, het vragen van inlichtingen en adviezen van externe deskundigen en voor het vragen van een schriftelijk advies van een externe deskundige;
    - kosten voor de interne organisatie (bijvoorbeeld kantoorkosten, huur vergaderruimte, versturen nieuwsbrieven).
  - De verhuurder en huurdersorganisatie spreken hiervoor een budget af voor een kalenderjaar. De huurdersorganisatie kan dit budget naar eigen inzicht besteden. De huurdersorganisatie legt binnen 2 maanden na het kalenderjaar aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van het budget. De verhuurder hoeft alleen kosten te vergoeden die het budget te boven gaan als hij met die overschrijdende kosten heeft ingestemd.

Huurders Organisatie Oldambt	<a href="http://www.holdambt.nl">www.holdambt.nl</a>
Het Boschplein 2	<a href="mailto:holdambt@gmail.com">holdambt@gmail.com</a>
9671 GB Winschoten	0597-421 833



- Overleg met gemeenten en corporaties Sinds 1 juli 2015 mogen huurdersorganisaties ook meepraten bij het overleg tussen gemeenten en corporaties op het gebied van wonen.

### Artikel 3.

De HOO geeft aan dat de HOO volgens het beleid van Acantus bepaalde rechten verwerft, daarom verzoekt de HOO aan Acantus:

- om ook aan de HOO als overkoepelende huurdersorganisatie per 01-07-2018 een vrijwilligersbestuursvergoeding toe te kennen aan de bestuurders van de HOO, voor 6 personen (Bezettingsgraad bestuur per -01-07-2018), gelijk aan de wettelijke vergoeding voor vrijwilligers,
- het recht te geven aan de HOO, als overkoepelende huurdersorganisatie, om twee kandidaten voor de raad van Commissarissen van Acantus aan te dragen, conform het beleid van Acantus, reserveringen te mogen doen in het budget ten behoeve van het versterken van de benodigde ondersteuning en participatiegraad.

### Artikel 4.

De HOO geeft aan, ten aanzien van de Samenwerkingsovereenkomst tussen Acantus de HKA en aangeslotenen, zijnde, het bewonersplatform Delfzijl, het bewonersoverleg Pekela, de Huurdersorganisatie Scheemda, Commissie Huurzaken Veendam en het bewonersoverleg Westerwolde:

- dat het werkterrein van de Huurdersorganisatie Oldambt, Oldambt is in de breedste zin genomen,
- de HKA in Oldambt alleen de HOS vertegenwoordigt op beleidsniveau voor Acantus,
- dat de HOS zich eventueel in overleg ook bij de HOO zou kunnen aansluiten, ten behoeve van het maken van de gemeentelijke prestatieafspraken alsmede ook over het beleid van Acantus, als er behoefte zou bestaan tussen partijen om de krachten te bundelen,
- dat de HOO om zich om eerder gecommuniceerde redenen niet gerepresenteerd voelen door de HKA ten aanzien van voeren van overleg over het beleid van Acantus,
- dat de HOO een alternatief voorstel heeft gedaan om één aanspreekpunt voor Acantus te genereren, ten behoeve van het voeren van gevraagd en ongevraagd overleg (in de zin van de wet) over het beleid heeft gedaan aan Acantus, de HKA en overige huurdersorganisaties.

### Artikel 5.

De HOO verzoekt derhalve aan de HKA en Acantus:

- dat de bestuursleden van de HKA conform hun statuten, alleen voor het werkterrein van aangeslotenen overleg over het beleid van Acantus voeren en dus niet ook voor het werkterrein waar de HOO zich voorbehoudt op basis van de wet, om met Acantus overleg over het beleid te voeren,
- duidelijk te maken op de websites van HKA en Acantus dat de HOO niet aangesloten is bij de HKA, maar een eigen overkoepelende organisatie is, die tevens overleg over het beleid voert met Acantus ten aanzien van het werkterrein van Acantus in het algemeen en Oldambt in het bijzonder,
- huurders van Oldambt de gelegenheid te geven en te stimuleren zich bij de HOO aan te sluiten,

---

Huurders Organisatie Oldambt	<a href="http://www.holdambt.nl">www.holdambt.nl</a>
Het Boschplein 2	<a href="mailto:holdambt@gmail.com">holdambt@gmail.com</a>
9671 GB Winschoten	0597-421 833



- stukken van Acantus of de HKA, die voortkomen uit het overleg voeren over het beleid ter inzage ook door te sturen naar de HOO. Wanneer de HOO gevraagd of ongevraagd adviezen stuurt aan Acantus, zal zij dit ad informandum ook doorsturen aan de HKA.

### Artikel 6.

#### Bijlage

In de bijlage geven we aan waar wij de rollen van de HOO en de aangeslotenen zien ten opzichte van Acantus:

- bijgevoegd – bijlage 1 Rollen HOO, AHO en BO van HOO en beleid Acantus.

### Artikel 7.

Vaststelling verklaring

HOO geeft aan dat deze verklaring is goedgekeurd en vastgesteld bij de algemene ledenvergadering van de HOO d.d. 24-05-2018

Ondertekend op 24-05-2018 te Winschoten ,

---

Huurders Organisatie Oldambt	<a href="http://www.holdambt.nl">www.holdambt.nl</a>
Het Boschplein 2	<a href="mailto:holdambt@gmail.com">holdambt@gmail.com</a>
9671 GB Winschoten	0597-421 833



### Rollen HOO, AHO en BO van HOO en beleid Acantus

Schema: Informatie, advies en instemming door huurders en hun organisaties op de verschillende overlegniveaus.

Dit schema geeft een overzicht van de onderwerpen waarop (aangesloten) huurdersorganisaties en bewonerscommissies recht hebben op:

1. het ontvangen van informatie van Acantus indien aangegeven op verzoek van de huurdersorganisatie;
2. het kunnen uitbrengen van een advies aan Acantus;
3. het kunnen verlenen van instemming aan Acantus.

In de samenwerking met Acantus en het schema is sprake van verschillende te onderscheiden niveaus van overleg: de individuele huurder, de bewonerscommissie, aangesloten huurdersorganisaties, en de overkoepelende Huurders Organisatie Oldambt.

Dit schema ziet toe op het niveau van de HOO, de AHO en de BC. De volgende afkortingen worden daarbij gebruikt:

HOO	Huurders Organisatie Oldambt
AHO	Aangesloten Huurdersorganisatie
BC	Bewonerscommissie

Daar waar geen bewonerscommissie actief is kunnen deze rechten overgenomen worden door een (aangesloten) huurdersorganisatie. Op sommige niveaus kan er door meerdere organisaties advies gegeven worden, of ingewonnen worden. Deze lijst is derhalve niet uitputtend, maar een richtlijn.

Daarnaast is de wet leidend.

In het schema betekenen de nummers het volgende:

Informatierecht	1
Informatie op verzoek	-1
Gekwalificeerd adviesrecht	2
Instemmingsrecht	3
Recht op voordracht	4

---

Huurders Organisatie Oldambt	<a href="http://www.holdambt.nl">www.holdambt.nl</a>
Het Boschplein 2	<a href="mailto:holdambt@gmail.com">holdambt@gmail.com</a>
9671 GB Winschoten	0597-421 833

<b>1</b>	<b>Participatieafspraken en overleg</b>	<b>HOO</b>	<b>AHO</b>	<b>BC</b>
1.1	Participatieafspraken en overlegafspraken corporatieniveau	3	1	1
1.2	Vaststellen en wijzigen samenwerkingsovereenkomsten of verklaringen	3	3	1
1.3	Participatieafspraken op complexniveau	2	2	2
1.4	Participatieafspraken op gemeenteniveau	1	overleg	1
1.5	Conceptbrieven op complexniveau aan bewoners (geen regulier beheer)	1	1	1
1.6	Algemeen beleid inzake communicatie met bewoners	2	1	-1
1.7	Kaders voorlichting en informatieverstrekking regioniveau	-1	-1	-1
1.8	Vaststelling en wijziging geschillenreglement	3	1	-1
1.9	Procedure, voordracht en aanstelling leden geschillencommissie	4	1	1
1.10	Uitspraken, jaarverslag klachtencommissie	1	1	1
1.11	Voordrachtrecht en procedure twee leden van Raad van Commissarissen conform wettelijke kaders	4	1	-1
1.12	Wijzigen statuten van de corporatie die de huurdersbelangen betreffen	2	1	-1

<b>2</b>	<b>Algemeen beleid Acantus</b>	<b>HOO</b>	<b>AHO</b>	<b>BC</b>
2.1	Meerjarenplan corporatieniveau	2	1	-1
2.2	Meerjarenbegroting corporatieniveau	2	1	-1
2.3	Jaarplan en begroting corporatieniveau	2	1	-1
2.4	Jaarrekening	2	1	-1
2.5	Volkshuisvestingsverslag	2	1	1
2.6	Verbinding of fusie met andere rechtspersoon, verwerving van financieel belang en of bestuurlijke zeggenschap in andere rechtspersoon	3	1	1
2.7	Samenwerking met andere rechtspersoon, m.u.v. anders dan in 2.6, bedoeld uitvoerend niveau	2	1	1
2.8	Het beëindigen van de rechtspersoon van de corporatie	1	1	1
2.9	Herverkavelen / uitruil bezit	2	2	1
2.10	Uitbreiding van activiteiten van de corporatie, niet zijnde kernactiviteiten in het kader van de doelstelling, woningverbetering, onderhoud, huur, verhuur, participatie, leefbaarheid, aanvullende dienstverlening	2	1	-1
2.11	Prestatieafspraken/ overeenkomsten gemeente	2	2	1

<b>3</b>	<b>Onderhoud en verbetering woningen</b>	<b>HOO</b>	<b>AHO</b>	<b>BC</b>
3.1	Meerjarenbeleid en kaders voor onderhoud en woningverbetering en vereiste basiskwaliteit, incl. conditiemeting	2	1	-1
3.2	Procedures en kaders melding, controle en afhandeling onderhoudsklachten op corporatieniveau	2	1	-1
3.3	Beleid onderhoud en woningverbetering korte termijn op corporatieniveau	2	1	1
3.4	Beleid, vaststelling plannings en uitvoering onderhoudsprogramma per gebied, buurt of complex	2	2	2

<b>4</b>	<b>Mutatiebeleid</b>	<b>HOO</b>	<b>AHO</b>	<b>BC</b>
4.1	Procedure en richtlijnen nieuwe huurder	2	1	1
4.2	Beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	2	1	1
4.3	Implementatie en uitvoering ZAV beleid	2	1	1
4.4	Implementatie en uitvoering ZAV beleid	1	1	1
4.5	Procedure inschrijving woningzoekenden	2	1	-1
4.6	Toewijzingsprocedure voor woningen	2	1	1

<b>5</b>	<b>Nieuwbouw, sloop en vervangende nieuwbouw</b>	<b>HOO</b>	<b>AHO</b>	<b>BC</b>
5.1	Meerjarenprogramma sloop en nieuwbouw algemeen	2	Overleg	1
5.2	Beleid en voornemens sloop/nieuwbouw gemeentelijk werkgebied	2	2	1
5.3	Kaders en richtlijnen voor kwaliteitseisen planvorming, 1 (1) (1) nieuwbouwdifferentiatie, programma's van eisen	1	-1	-1

<b>6</b>	<b>Verhuur van woongelegenheden</b>	<b>HOO</b>	<b>AHO</b>	<b>BC</b>
6.1	Inhoud huurcontract en algemene voorwaarden	2	1	1
6.2	Inhoud huurcontract en algemene voorwaarden	2	1	-1
6.3	Incassobeleid incl. tweede-kansbeleid op huurschuld	2	1	-1



<b>7</b>	<b>Huurprijzenbeleid</b>	<b>HOO</b>	<b>AHO</b>	<b>BC</b>
7.1	Algemene kaders huurbeleid en beleid huurprijzen	2	1	1
7.2	Huurprijzenbeleid algemeen voor het eerstvolgend jaar en vaststellen jaarlijkse huurverhoging	2	1	1
7.3	Huurverhoging bij woningverbetering op complexniveau (Nota bene instemming individuele huurders o.g.v, BW)	1	1	1

<b>8</b>	<b>Verkoop</b>	<b>HOO</b>	<b>AHO</b>	<b>BC</b>
8.1	Algemeen beleid verkoop woningen	2	1	1
8.2	Verkoopplanning en procedure, kaders	2	1	-1

<b>9</b>	<b>Woonomgeving/leefbaarheid</b>	<b>HOO</b>	<b>AHO</b>	<b>BC</b>
9.1	Onderhoud en verbetering aan woongelegenheden en 1 1 2 woonomgeving binnen het gebied, de buurt of het complex voor wat betreft het deel van de verhuurder	1	1	2
9.2	Leef- en woonklimaat op gebieds- of buurtniveau wat betreft het 1 1 2 deel van de verhuurder	1	1	2
9.3	Leef- en woonklimaat op complexniveau wat betreft het deel 1 1 2 van de verhuurder	1	1	2
9.4	Beleid bestrijding (buren)overlast incl. tweede kansbeleid op	2	1	1





10	Service en dienstverlening	HOO	AHO	BC
10.1	Algemene kaders, beleid en kwaliteitseisen ten aanzien van te leveren diensten o.g.v. servicekosten	2	1	1
10.2	Meetsysteem van de geboden kwaliteit (uitvoering	2	1	1
10.3	Evaluatie en beleid naar aanleiding van de periodieke verslaglegging kwaliteit van en dienstverlening complex	1	1	2
10.4	Procedure en wijze van afrekening en verslaglegging servicekosten en overige dienstverlening, algemene kaders	3	1	1
10.5	Procedure en wijze van afrekening en verslaglegging servicekosten en overige dienstverlening binnen kaders, per complex	-1	-1	2
10.6	Vaststellen en wijzigen pakket aard en omvang van de service in het complex en de kosten daarvan binnen algemene kaders Nota bene op grond van BW 7.4: ❖ instemming individuele huurder voor individuele diensten; ❖ instemming individuele huurders bij pakketwijziging collectieve diensten.	-1	-1	2
10.7	Wijziging kostentoedeling of kostenberekening servicepakket op complexniveau	-1	-1	2

11	Beheer en eigendom	HOO	AHO	BC
11.1	Inschakelen van een andere beheersorganisatie (niet zijnde de 1 2 1 eigenaar), algemene kaders en procedure	1	2	1
11.2	Inschakelen van een andere beheersorganisatie (niet zijnde de eigenaar) complex	1	1	2
11.3	Kaders, taken kostenverdeling en verantwoordelijkheden bij 2 2 1 buurtbeheer en leefbaarheid	2	2	1
11.4	Taken en verantwoordelijkheden bij buurtbeheer en leefbaarheid per complex	1	1	2
11.5	Uitvoering van beheer van gemeenschappelijke voorzieningen, technisch en niet-technisch per complex	1	1	2