

## Kruisjeslijst Huurdersplatform Palladion/Alliantie Amsterdam

Op 25 juni 2007 ondertekende Huurdersplatform Palladion en de Alliantie de kruisjeslijst die deel uit maakt van de op 1 oktober 2007 ondertekende samenwerkingsovereenkomst. De kruisjeslijst is een lijst met onderwerpen van overleg. Zij bevat alle onderwerpen van overleg zoals die kunnen voorkomen in het overleg huurder/verhuurder binnen de Alliantie. Er moet daarbij een onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende niveaus van overleg binnen de Alliantie.

De verschillende overlegniveaus binnen de Alliantie zien er als volgt uit:

### **Vereniging AAHA**

- Behartigt de belangen van alle huurders van de Alliantie
- Heeft als gesprekspartner de directie van de Alliantie
- Heeft uitsluitend van doen met werkmaatschappijoverstijgend beleid

### **Lokale huurdersorganisatie**

- Behartigt de belangen van alle huurders van een werkmaatschappij
- Heeft als gesprekspartner de directie van de werkmaatschappij
- Heeft uitsluitend van doen met complexoverstijgend beleid
- Maakt deel uit van AAHA

### **Bewonerscommissie**

- Behartigt de belangen van huurders van een (deel)complex van een werkmaatschappij
- Heeft als gesprekspartner de medewerker die belast is met het complex
- Heeft uitsluitend van doen met complexaangelegenheden
- Maakt deel uit van lokale huurdersorganisatie

### **Individuele huurders**

- De individuele rechten van huurders blijven ten alle tijden bestaan.

Naast de verschillende niveaus van overleg, wordt er ook onderscheid gemaakt in de mate van invloed ten aanzien van de verschillende onderwerpen. Zo wordt er een onderscheid gemaakt tussen het informatierecht, het gekwalificeerd adviesrecht, het instemmingsrecht, de bindende voordracht

### **Informatierecht**

Informatierecht is het recht om geïnformeerd te worden. Het gaat hierbij om feitelijke informatie zonder welke beoordeling van het beleid niet optimaal kan worden verricht of die nodig is om een beter begrip te hebben voor het beleid van Alliantie c.q. de werkmaatschappij

### **Gekwalificeerd adviesrecht**

Gekwalificeerd adviesrecht is het recht om te allen tijde gevraagd en ongevraagd adviseren. Het adviesrecht heeft betrekking op al de onderwerpen die de belangen van alle huurders raken en waarvan, in het geval van AAHA, de beleidskeuzes bij de directie van de Alliantie ligt.

Het adviesrecht geldt in ieder geval voor die onderwerpen zoals die zijn genoemd in artikel 10 lid a, b, en c. van de samenwerkingsovereenkomst AAHA/Alliantie. Indien een van de partijen dat wenselijk acht zal over een onderwerp waarover advies wordt gevraagd vooraf een inhoudelijk overleg plaatsvinden.

### **Instemmingsrecht**

Binnen de Alliantie worden geen besluiten genomen zonder dat daarmee de betrokken partijen hebben ingestemd.

### **Bindende voordracht**

AAHA heeft op grond van art 14 lid 3 van Stichting de Alliantie het recht een bindende voordracht te doen voor de benoeming van twee leden van de raad van commissarissen. Dit voordrachtsrecht is gebaseerd op art 7 lid 1.e van het Besluit Beheer Sociale huursector (BBSH).

### **Overeenkomst**

Bepaalde documenten kunnen alleen tot stand komen en gewijzigd worden wanneer beide partijen daartoe een overeenkomst sluiten.

### **Lijst van onderwerpen:**

Onderwerp	Informatie recht	Gekwalif. adviesrecht	Overig
<b>ALLIANTIE (1)</b>			
<b>Statuten</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- wijziging statuten</li> <li>- Wijziging art. 28: beschrijving positie huurdersvereniging</li> </ul>		AAHA	AAHA ( instemmingsrecht)
<b>Beleidsnota</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visie Alliantie</li> <li>- Koersplan</li> <li>- Ondernemingsplan</li> </ul>		AAHA	
<b>Meerjarenbegroting/plan</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieel beleid</li> <li>- Investeringsbeleid</li> <li>- Verkoopbeleid</li> </ul>		AAHA	
<b>Huurbeleid Alliantie</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- doelgroepenbeleid</li> <li>- jaarlijkse huurverhoging</li> <li>- harmonisatiebeleid</li> <li>- differentiatie</li> <li>- vrije sectorhuur</li> <li>- effecten huurbeleid</li> <li>- monumenten</li> </ul>		AAHA	
<b>Verslaglegging</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- volkshuisvestingsverslag</li> <li>- financieel jaarverslag</li> <li>- kwartaalrapportages</li> </ul>	AAHA	AAHA AAHA	

Onderwerp	Informatie recht	Gekwalif. adviesrecht	Overig
<b>Mutaties</b> - Huurcontracten - Algemene voorwaarden - ZAV beleid/procedure		AAHA	
<b>Raad van Commissarissen</b> - wijzigingen - vaststellen profiel - voordracht huurderszetel	AAHA	AAHA	AAHA (bindende voordracht)
<b>Diversen</b>			
Wijziging/samenstelling Forum Wonen	AAHA		
Productvernieuwing		AAHA	
Onderzoek en evaluatie de onderwerpen van overleg betreffende		AAHA	
Structurele samenwerking/fusie/opheffing		AAHA	
Kwaliteitsbeleid op Alliantieniveau		AAHA	
Vaststellen en wijzigingen procedures op Alliantieniveau voor zover van toepassing		AAHA	
Beleid VVE beheer		AAHA	
Reorganisatie		AAHA	
Persberichten voor uitgaan	AAHA		
<b>Participatie Alliantieniveau</b> Invoeren/wijzigen/opheffen - participatieafspraken - samenwerkingsovereenkomst			AAHA (overeenkomst)
<b>WERKMAATSCHAPPIJ(WM) (2)</b>			
<b>Beleidsnota</b> - port-folio - ondernemingsplan - jaarplan - activiteitenplan (3)	HPP/AAHA	Sloop of instandhouding van woongelegenheden	HPP heeft recht op advies
<b>Meerjarenbegroting/plan</b> - huurbeleid - planmatig onderhoud - financieel beleid - investeringsbeleid - verkoopbeleid/proces - crashscenario (3)	AAHA	HPP (op de inzet A-A in het concern voor zover van toepassing)	

Onderwerp	Informatie recht	Gekwalif. adviesrecht	Overig
<b>Huurbeleid Werkmaatschappij</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- doelgroepenbeleid</li> <li>- jaarlijkse huurverhoging</li> <li>- bij mutatie</li> <li>- differentiatie</li> <li>- vrije sectorhuur</li> <li>- effecten huurbeleid</li> <li>- parkeerplaatsen/garages</li> <li>- monumenten</li> </ul>	AAHA	HPP	
<b>Voorraadbeheer (4)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbeteringsbeleid</li> <li>- Aankoopbeleid</li> <li>- Nieuwbouwbeleid</li> <li>- Verkoopbeleid</li> <li>- Herstructureringsbeleid</li> <li>- Sloopbeleid</li> <li>- Wijziging bestemming.</li> </ul>		HPP	
<b>Samenwerkingsverbanden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wonen, zorg &amp; welzijn</li> </ul>	AAHA	HPP	m.i.v. het moment dat de wet hierop is aangepast
<b>Servicekosten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicekostenbeleid</li> <li>- Servicekostenabonnement (3)</li> <li>- procedure servicekosten</li> <li>- kwaliteit en uitvoering</li> </ul>		HPP	
<b>Mutaties</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- procedure mutaties</li> <li>- huuropzegging</li> <li>- beleid oplevering</li> <li>- Keuzepakketten bij oplevering</li> <li>- uitvoering ZAV</li> </ul>		HPP	Het betreft hier de beleidsmatige kant van deze onderwerpen.
<b>Overige procedures</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- onderhoudsklachten</li> <li>- woningverbetering</li> <li>- aankopen en opknappen</li> <li>- nieuwbouw</li> <li>- VvE</li> <li>- Overlast</li> <li>- Illegale bewoning</li> </ul>	HPP		Recht op advies
<b>De Klant</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KWH label</li> <li>- Dienstverlening</li> <li>- Klantenonderzoek</li> <li>- Klanteninformatie</li> <li>- Klantenpanels</li> <li>- Privacyreglement</li> <li>- Onderhouds ABC (3)</li> </ul>	AAHA/HPP		HPP heeft het recht op advies

Onderwerp	Informatie recht	Gekwalif. adviesrecht	Overig
<b>Participatie werkmaatschappij</b> Invoeren/wijzigen/opheffen <ul style="list-style-type: none"> <li>- participatiestatoot</li> <li>- samenwerkingsovereenkomst</li> <li>- leidraad bij herstructurering</li> </ul>	AAHA	HPP	HPP(instemming) HPP(instemming)
<b>Geschillencommissie (7)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geschillen/klachtenreglement</li> <li>- procedure geschillen/klachten</li> <li>- voordracht klachten/geschillencommissie</li> <li>- jaarverslag</li> </ul>	AAHA	HPP  HPP	(Instemming) HPP(instemming)
<b>ALLIANTIE AMSTERDAM (5)</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- kwartaalrapportages</li> <li>- implementatie productvernieuwing</li> </ul>	HPP	HPP	Recht op advies
<b>OVERIGE LOKAAL</b>			
Onderzoek en evaluatie de onderwerpen van overleg betreffende	HPP		Recht op advies
Beleid huurinning/huurachterstand	HPP		Recht op advies
Beleid leefbaarheid		HPP	
Beheer van niet in eigendom zijnde woningen.(3)			
Woonruimteverdeling / toewijzingsbeleid	HPP		Via HA!
Beleid woningruil		HPP	
Beleid t.a.v. verhuur BOG	HPP		Recht op advies
Persberichten voor uitbrengen	HPP		Recht op advies
Informatie aan alle huurders	HPP		Recht op advies
Interne reorganisatie	HPP		
Prestatieafspraken met derden	HPP		Recht op advies
Beleid onderhoud niveaus/ vervangingsbeleid		HPP	
Programma van eisen bij nieuwbouw, herstructurering, verbetering, sociale huur en vrije sector huur	HPP		Recht op advies
<b>COMPLEX (6)</b>			
<b>Servicekosten complex</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Invoeren/wijzigingen/opheffen servicekostenpakket/contract</li> <li>- Begroting/voorschotbedragen</li> <li>- Afrekening</li> <li>- Keuze van uitvoerenden</li> </ul>		BC	
<b>Huurbeleid complex</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Differentiatie</li> <li>- Doelgroepenbeleid</li> <li>- Bij mutatie</li> </ul>		BC	

Onderwerp	Informatie recht	Gekwalif. adviesrecht	Overig
- Huurprijs In relatie tot kwaliteit - Huurprijs na investeringen			
<b>Mutaties complex</b> - kwaliteit bij oplevering - nieuwe verhuringen - keuzepakketten bij mutatie		BC	
<b>Onderhoud, woningverbetering, investeringsbeleid voor complex</b> - procedures inspraak - begroting en planning - programma van eisen - samenstelling keuzepakketten - dagelijks onderhoud - staat van onderhoud - bouwteams v.w.b.bewonersdeelname	BC BC    BC	BC  BC BC BC	Recht op advies Recht op advies
<b>Complexplannen</b> - herstructurering - aankoop - verkoop - sloop		BC	
<b>Leefbaarheid</b> - leef- en woonafspraken - inrichting/beheer woonomgeving - afspraken met derden	BC	BC BC	Recht op advies
Onderzoek en evaluatie de onderwerpen van overleg betreffende	BC		Recht op advies
Informatie aan huurders complex	BC		Recht op advies
Aanvullend reglement BC			HPP(instemming)
Inbreng WM in VvE		HPP/BC	

- 1) Op het niveau van het concern is AAHA verantwoordelijk voor de informatie c.q. het raadplegen van de lokale huurdersorganisatie.
- 2) Daar waar AAHA het informatierecht op lokale onderwerpen heeft ligt de verantwoordelijkheid voor het verlenen van deze informatie bij de lokale huurdersorganisatie dan wel de conerndirectie.
- 3) Niet van toepassing bij de Alliantie Amsterdam
- 4) Het betreft hier het beleid van waaruit de voorraadbeheerplannen in hun algemeenheid worden opgebouwd.
- 5) Aanvullende afspraken tussen Alliantie Amsterdam en de huurdersorganisatie.
- 6) De huurdersorganisatie heeft het recht geïnformeerd te worden over alle onderwerpen op complexniveau voor zover deze informatie nodig is om de bewonerscommissies te kunnen ondersteunen en het 'bilateraal' met de Alliantie Amsterdam te voeren.
- 7) Op dit moment wordt gewerkt aan de totstandkoming van een gecentraliseerd klachtenreglement. Deze afspraken gelden vanaf het moment van inwerking-treding van dit reglement.

Deze kruisjeslijst zal als bijlage worden toegevoegd aan de samenwerkingsoverkomst Huurdersplatform Palladion/Alliantie Amsterdam. De mogelijkheid bestaat dat de wetgever nog dit jaar een aantal bevoegdheden van huurders zal aanscherpen. Op dat moment zal deze lijst indien nodig worden aangescherpt.

Aldus afgesproken en ondertekend,

Amsterdam 25 juni 2008.

Huurderplatform Palladion

de Alliantie Amsterdam