

7^e Concept Convenant

Ten behoeve van de fusie tussen Woongroep Holland en
Woningstichting Eigen Haard

6 oktober 2010

De ondergetekenden:

1. Bewonersraad Woongroep Holland, gevestigd te gemeente Amstelveen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer H.J. Duursma, hierna te noemen: **de Bewonersraad**;

en

2. Bewonersvereniging Euro-Parel, gevestigd te gemeente Uithoorn, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer M.A.H. Hilligeheken / de heer C.H. Willems (plaatsvervangend voorzitter), hierna te noemen: **Euro-Parel**;

en

3. Huurdersvereniging Onder Dak, gevestigd te gemeente Uithoorn, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, mevrouw J. Morren, hierna te noemen: **Onder Dak**;

en

4. Woongroep Holland, gevestigd te Amstelveen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, de heer J. van den Berg Jeths, hierna te noemen: **Woongroep Holland**;

en

5. Woningstichting Eigen Haard, gevestigd te Amsterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurders, de heer N. Nieman en mevrouw M. van den Berg, hierna te noemen: **Eigen Haard**;

de ondergetekenden sub 1, 2, 3, 4 en 5 hierna gezamenlijk ook te noemen: **Partijen**;

de ondergetekenden sub 4 en 5, indien handelend in voorbereiding op de fusie, hierna gezamenlijk ook te noemen: **Fusiepartners**;

de ondergetekenden sub 4 en 5, indien handelend na effectuering van de fusie, hierna gezamenlijk ook te noemen: **Fusiecorporatie**.

Status van dit convenant

Teneinde de meerwaarde van de fusie te optimaliseren nemen Partijen door middel van dit fusieconvenant een inspanningsverplichting op zich om de afspraken uit dit convenant gerealiseerd te krijgen, tenzij uit het artikel blijkt dat het een resultaatsverplichting betreft, dan zijn de Partijen tot het resultaat verplicht. Daarnaast zijn afspraken van procedurele aard gebonden aan daartoe gestelde termijnen.

het volgende in aanmerking nemende:

- Fusiepartners hebben de intentie om op korte termijn tot een fusiebesluit te komen en de voorgenomen fusie per 1 januari 2011 te effectueren.
- Fusiepartners wensen deze fusie aan te gaan om het belang van de volkshuisvesting in de Stadsregio Amsterdam gezamenlijk beter te kunnen dienen.
- Partijen gaan op basis van gelijkwaardigheid dit fusieconvenant met elkaar aan.
- De intentie van Partijen bij het afsluiten van dit convenant is om te borgen dat de huurdersorganisaties van Woongroep Holland de belangen van de huurders voldoende kunnen laten doorklinken in de doelstellingen en het beleid van de Fusiecorporatie.
- Fusiepartners hebben voor ogen om met de Fusiecorporatie het aanbod van betaalbare woningen in de regio Amsterdam, en daarbinnen de gemeenten Amstelveen en Uithoorn, uit te breiden en te verbeteren.
- In dit fusieconvenant worden concrete afspraken vastgelegd zodat enerzijds de lokale binding en anderzijds de volkshuisvestelijke prestaties in de gemeenten Amstelveen en Uithoorn worden gewaarborgd. Dit gebeurt in samenspraak met de gezamenlijke Huurdersorganisaties van Woongroep Holland.

komen het volgende overeen:

Artikel 1: Definitielijst

- **Prestatieafspraken** betreffen de afspraken vastgelegd in de prestatieovereenkomst tussen de gemeenten Amstelveen en Uithoorn en Woongroep Holland. Dit betreft de volgende afspraken:
 - Prestatieafspraken gemeente Uithoorn en Woongroep Holland 2009 – 2012
 - Prestatieovereenkomst Amstelveen 2006 -2010
- **Huurdersorganisaties:** zoals omschreven in de Wet op het Overleg Huurders en Verhuurder art.1 lid 1f. Waar in dit convenant wordt gesproken over huurdersorganisaties betreft dit: Euro-Parel, Onder Dak en de Bewonersraad.
- **Zuidelijke regio:** de gemeenten Amstelveen en Uithoorn voor zover het huidige bezit van Woongroep Holland betreft.
- **Matching van middelen** is het samenvoegen van middelen (door fusie) waarbij de overmaat van de ene partij de tekorten van de andere partij compenseert teneinde de gewenste investeringen in de volkshuisvesting mogelijk te maken.
- **Goedkope woningen:** woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 357,37 per 1-7-2009)
- **Betaalbare woningen:** Woningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens € 357,37 per 1-7-2009) en de hoge aftoppingsgrens (€ 548,18 per 1-7-2009);
- **Bereikbare woningen:** Woningen met huur tussen de hoge aftoppingsgrens (€ 548,18 per 1-7-2009) en de liberalisatiegrens (€ 647,53 per 1-7-2009)
- **Lokale vestiging:** een vestiging in Amstelveen of Uithoorn met een bij de tactische en uitvoerende taken passende bezetting.
- **Contactpunten (Woonwinkel)** een kantoor in een gemeente of wijk met een beperkt uitvoerend takenpakket voor de primaire klantcontacten.
- **Tactisch niveau:** vertaling van corporatiebrede strategie naar een beleid voor een lokale vestiging of een voor de betrokken stakeholders herkenbaar gebied met een eigen identiteit van aanmerkelijke omvang met veel bezit van de Fusiecorporatie daarbinnen.
- **Strategisch niveau:** beleid dat geldt voor alle vestigingen van de corporatie en dat kaderstellend is voor het beleid in de lokale vestigingen.
- **Netto huur- c.q. woonlastenquote:** het percentage van de huur- c.q. woonlasten van het netto maandinkomen van een huishouden.

Artikel 2: Doel van het convenant

- 2.1 Met de afspraken in dit fusieconvenant waarborgen Partijen dat de bestaande rechten van en afspraken met de huurders en hun organisaties waar mogelijk worden gewaarborgd, alsmede de betrokkenheid van de huurders en hun organisaties tijdens en na het fusieproces.

Artikel 3: Inwerkingtreding en duur van het convenant

- 3.1 Dit convenant treedt in werking na ondertekening en eindigt op 1 januari 2016.
- 3.2 Tussentijdse ontbinding van dit convenant vindt plaats:
- indien Fusiepartners besluiten geen fusie aan te gaan;
 - indien de fusie niet wordt toegestaan door beslissingsbevoegde organen w.o. het ministerie van VROM;
 - wanneer één van beide Fusiepartners of de Fusiecorporatie failliet gaat;
 - wanneer de kaders, die als basis hebben gediend voor het maken van de afspraken in dit convenant, aanmerkelijk veranderen. In dit geval treden Partijen met elkaar in overleg.
 - wanneer Partijen het onderling eens worden over wijziging of opzegging van deze overeenkomst.
- 3.3 Het is Partijen niet toegestaan eenzijdig in nadelige zin van het fusieconvenant af te wijken. Afwijkingen in positieve zin op één resultaatgebied leveren geen compensatie voor niet behaalde resultaten op andere resultaatgebieden.

Artikel 4: Thema's en werkwijze

- 4.1 De thema's waarover Partijen concrete afspraken maken dienen onder andere overeen te komen met de thema's waarop het ministerie van VROM fusies tussen corporaties toetst. Deze thema's zijn:
1. De gevolgen voor de huurprijsontwikkeling (huurbeleid) en prijs-kwaliteit verhouding;
 2. De waarborging van de lokale binding;
 3. De inzet van de investeringscapaciteit ten behoeve van lokale en/of regionale behoeften;
 4. De professionaliteit en de doelmatigheid van de organisatie en de kwaliteit van de dienstverlening;
 5. Het respecteren van bestaande prestatieafspraken met gemeenten;
 6. Het matchen van middelen;
 7. Het toezicht van de Raad van Commissarissen op het nakomen van afspraken die tijdens en na de fusie worden gemaakt.
- 4.2 Aanvullend op bovenstaande thema's maken Partijen meetbare afspraken over de volgende onderwerpen:
8. De kwaliteit van de woningen en woonomgeving (artikel 5);
 9. De participatie van huurders en hun organisaties (artikel 6);
 10. De nieuwe wijkaanpak (artikel 5);
 11. Energie- en duurzaamheidsbeleid (artikel 5).
- 4.3 De Fusiecorporatie betreft de huurdersorganisaties actief bij de uitwerking van de fusie rond bovenstaande onderwerpen voor zover deze de belangen van huurders raken. Daarnaast wordt de betrokkenheid van de huurdersorganisaties bij de processen waar nu samenwerking plaatsvindt gehandhaafd. De Fusiecorporatie overlegt in een vroeg stadium met de huurdersorganisaties en vraagt advies over uitgangspunten van nieuw beleid en te maken keuzes, ook ten aanzien van de uitwerking en vaststelling hiervan conform de in de huidige samenwerkingsovereenkomst beschreven werkwijzen, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Daarbij komen Partijen overeen dat de adviesaanvraag een sluitstuk is van een overlegtraject dat Partijen ingaan over beleidswijzigingen.

Artikel 5: prestatieafspraken

Gevolgen voor huurprijsontwikkeling en prijs-kwaliteitverhouding

- 5.1 De Fusiecorporatie streeft, op welk moment in de toekomst dan ook, naar een optimale balans tussen het aanbod van en de vraag naar betaalbare en bereikbare woningen, ook in de gemeenten Amstelveen en Uithoorn. IJkpunt voor de optimale balans is het in substantiële mate vergroten van de slaagkans / terugdringen van de wachttijden ten opzichte van 1 januari 2010. Deze worden in elke gemeente in de Zuidelijke Regio gerealiseerd voor de verschillende doelgroepen van beleid: de primaire / secundaire doelgroep, starters, doorstromers, senioren en gehandicapten.
- 5.2 De Fusiecorporatie hanteert ten behoeve van de betaalbaarheid van de woningen een gematigd huurbeleid gedurende de looptijd van dit convenant. Dit gematigde huurbeleid bestaat uit de volgende elementen:
- De fusie is voor WGH (en EH) geen aanleiding om het huurbeleid te wijzigen, het huidige huurbeleid wordt gecontinueerd, waaronder het aftoppen van de huurverhoging op de huurtoeslaggrens voor zittende huurders.
 - Vanwege de Europese regelgeving moet 90% van de sociale huursector verhuurd worden aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 33.000 per jaar. De Fusieorganisatie blijft een (sociale) huurvoorraad van voldoende omvang aanbieden, met een huurprijs die betaalbaar is voor de doelgroep en de geboden kwaliteit weerspiegelt. De Fusieorganisatie richt zich met haar huurprijs op de inkomensgroepen waarvoor de koopsector in onze regio onbereikbaar is (jaarinkomen tot circa 60.000 euro). Door te investeren in energiebesparing beperkt de Fusiecorporatie de ontwikkeling van de woonlasten.

De Fusiecorporatie en de gemeente Amstelveen hebben eenzijdig de intentie uitgesproken om in het najaar 2011 deel te nemen aan het vervolg van het landelijke experiment 'huur op maat'. De Fusiecorporatie, vraagt de huurdersorganisaties advies over de opzet en aanpak van haar aandeel in het experiment en bespreekt de resultaten en legt mogelijke vervolgstappen van het experiment ter advies aan de huurdersorganisaties voor.

Wonen en zorg

- 5.3 De Fusiecorporatie wil met haar zorgstrategie een van de belangrijkste partners zijn voor lokale zorgaanbieders in de regio Amsterdam voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen: senioren, verstandelijk gehandicapten (VG), psychogeriatric (PG) en GGZ.

Kwaliteit woningen

- 5.4 Het woningkwaliteitsbeleid heeft na de fusie een eenduidige opbouw uitgaande van een programma van eisen voor nieuwe woningen en een concreet gedifferentieerd kwaliteitsbeleid voor de bestaande voorraad. De verschillende kwaliteitsniveaus zowel voor bestaande woningen als bij nieuwbouw worden als gevolg van de fusie niet verlaagd.
- 5.5 De onderlinge verschillen zullen naar de toekomst worden geharmoniseerd tot een woningkwaliteitsbeleid voor de nieuwe organisatie, waarin waar mogelijk regionale verschillen worden opgenomen. Dit nieuwe beleid zal te zijner tijd aan de huurdervertegenwoordiging(en) ter advisering worden voorgelegd.
- 5.6 De Fusiecorporatie brengt de kwaliteit en uitrusting van de woningen zoveel mogelijk in overeenstemming met de wensen van haar huurders en de eisen van de tijd. Deze wensen vormen de belangrijkste input voor het kwaliteitsbeleid van de Fusiecorporatie.
- 5.7 De meerjarige onderhoudsplannen zullen niet doorschuiven als gevolg van de fusie. De grotere organisatie maakt de piek-/dalbelasting beter beheersbaar en de grotere schaal maakt goedkoper inkopen mogelijk.
- 5.8 Er is nog geen sprake van een gemeenschappelijk kwaliteitsbeleid. Deze verschilt tussen beide Fusiepartners. Binnen 2 jaar zal de Fusiecorporatie een voorstel doen ter harmonisatie van het kwaliteitsbeleid en de te hanteren normering. Het onderhoudsbeleid wordt geïntensiveerd.

Kwaliteit van de dienstverlening

- 5.9 De kwaliteit van de dienstverlening neemt over de gehele organisatie toe. De Fusieorganisatie zorgt ervoor dat de meerwaarde van de fusie merkbaar wordt voor haar klanten. De Fusieorganisatie doet dat onder meer door het assortiment aan woondiensten en de kwaliteit van de dienstverlening die beide corporaties nu leveren naast elkaar te zetten. Het beste wat elk van beide te bieden heeft, wordt de minimumstandaard van de nieuwe corporatie. Die kracht gebruikt de Fusieorganisatie om nog dichter bij de klant te komen. De Fusiecorporatie voert daartoe een nulmeting uit bij beide corporaties. In nauwe samenwerking met de huurdersorganisaties zal de benodigde jaarlijkse kwaliteitsverbetering gekwantificeerd worden. De ambitie is 5% verbetering binnen twee jaar voor de te meten dienstverlening tenzij deze verbetering een naar in verhouding onaanvaardbare inspanning, in termen van investeringen en capaciteitsinzet, vergt van de Fusiecorporatie. De Fusieorganisatie zal de kwaliteit van de dienstverlening objectief en frequent laten vaststellen door een externe onafhankelijke organisatie.

Klant en marktonderzoek

- 5.10 Vanuit de focus op de (huidige en toekomstige) klant vormt klant- en marktonderzoek voor de Fusiecorporatie een integraal onderdeel van alle relevante plan- en/of beleidsontwikkeling. De schaal van de fusieorganisatie maakt een klant- en marktonderzoeksafdeling mogelijk die organisatiebreed kwalitatief hoogwaardig klant- en marktonderzoek uitvoert. Deze afdeling ondersteunt bij het omzetten van marktanalyses en (in- en externe) onderzoeksresultaten in strategisch en tactisch beleid. De Fusiecorporatie kan haar huidige en toekomstige klanten nog beter bedienen door kennis van de markt te koppelen aan de mening en waardering van haar klanten. De Fusiecorporatie gaat op regelmatige basis klantonderzoeken doen om meer over haar huurders en hun wensen en behoeften te weten te komen. De Fusiecorporatie gaat het principe van klantsturing voortvarend uitwerken, o.a. door middel van klantpanels en woonwensen- en tevredenheidsonderzoeken.
- 5.11 De huurdersorganisaties worden actief betrokken bij de input van deze onderzoeken. Zij zijn betrokken bij de resultaten en worden in de gelegenheid gesteld naar aanleiding daarvan advies te geven.

Beleid Zelfaangebrachte Voorzieningen

- 5.12 De Fusiecorporatie zal het ZAV-beleid van beide organisaties na de fusie tenminste handhaven. Wanneer de Fusieorganisatie hier op termijn nieuw gezamenlijk beleid op gaat maken, legt de Fusieorganisatie dit ter advisering aan de huurdersorganisaties voor. Bij wijziging van het ZAV beleid wordt minimaal het huidige beleid voortgezet en is het gezamenlijke ijkpunt het vergroten van de keuze- en uitvoeringsmogelijkheden van de huurders.
- 5.13 Ten aanzien van bestaande ZAV, waarvoor alleen een mondelinge toestemming is gegeven biedt de Fusiecorporatie de mogelijkheid deze toestemming schriftelijk te laten bevestigen. Het huidige ZAV is hierbij uitgangspunt. Bij bezwaar is de bestaande geschillenprocedure van toepassing.

Duurzaamheidsbeleid en energiebesparing

- 5.14 Voor de Fusiecorporatie zijn duurzaamheid en het geschikt maken van woningen en wijken voor zorg de komende jaren speerpunten in het kwaliteitsbeleid. Het zijn de thema's waarop de innovatiekracht van de Fusieorganisatie zich in de eerste plaats richt en waar de Fusieorganisatie bewust zoekt naar nieuwe en vernieuwende oplossingen. De Fusiecorporatie wil met duurzaamheidsprojecten een voorbeeldfunctie voor de sector vervullen. Beheersing van woonlasten en besparing op energieverbruik zijn daar voor huurders de directe effecten van. Ook het ontwikkelen en beheren van woningen en wijken doet de Fusiecorporatie 'merkbaar duurzaam': met effecten die de samenleving en het milieu aantoonbaar ten goede komen.
- 5.15 De Fusiecorporatie conformeert zich in het kader van het werken aan duurzaamheid aan het convenant "Energiebesparing corporatiesector" dat is gesloten tussen de Rijksoverheid, de Woonbond en Aedes. De Fusiecorporatie reduceert het gasverbruik in de periode 2008 tot 2018 en streeft bij ingrijpende renovaties naar label B dan wel minimaal twee labelsprongen.

Voor overige aspecten van het convenant wordt verwezen naar de tekst van het landelijke convenant.

- 5.16 De Fusiecorporatie zet het energiebeleid wat is geformuleerd door Woongroep Holland voort. De landelijke doelstelling wordt lokaal in Amstelveen en Uithoorn ingevuld door met voorrang die complexen aan te pakken waar woningen met een F- of G-label onderdeel van uitmaken. In de periode 2010 – 2014 worden minimaal 800 woningen met een F- of G label met minimaal twee labels verbeterd. Totaal gaat het in de periode van 2010 – 2020 om circa 1.576 woningen in Amstelveen en 807 woningen in Uithoorn van voormalig Woongroep Holland. De fusiecorporatie biedt jaarlijks inzicht in het voorgenomen investeringsprogramma en verstrekt jaarlijks een overzicht van de afgemelde labels en pre-labels. In het convenant met de gemeente Amstelveen worden nieuwe (aanvullende) afspraken gemaakt. De afspraken zijn ook aanvullend op de prestatieafspraken 2006-2010 met de gemeente.

Wijkaanpak

- 5.17 De Fusiecorporatie streeft naar prettig wonen, werken en leven voor haar huurders in alle wijken waar de Fusiecorporatie vastgoed bezit. De Fusiecorporatie stimuleert en faciliteert haar huurders verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen woonsituatie. Om de betrokkenheid van bewoners verder te vergroten, onderzoekt de Fusiecorporatie de mogelijkheid om een door wijkbewoners zelf te besteden budget voor leefbaarheidsinitiatieven beschikbaar te stellen. De Fusiecorporatie brengt deze gedachte eerst op kleine schaal in de praktijk, evalueert de resultaten en bouwt haar al lerende in co-makership met haar wijkpartners (waaronder de bewoners) uit. In dit kader bezien Partijen welke systematiek van budgettoekenning en –beheer ten behoeve van de wijkaanpak het meest effectief is.
- 5.18 De Fusiecorporatie definieert de wijkaanpak conform het fusiedocument meerwaarde en ambities als volgt:

"Wanneer in een wijk naast fysieke ingrepen (sloop/nieuwbouw, renovatie) ook sterke sociale en/of economische ingrepen nodig zijn, dan zet de Fusiecorporatie de wijkaanpak in. De wijkaanpak is een uitgewerkte methode waarmee vitaliteitproblemen integraal kunnen worden aangepakt en waarin participatie van belanghouders een belangrijke succesfactor is. Voor deze wijkaanpak zijn extra investeringen gereserveerd."

In het kader van deze uitgesproken ambitie ten aanzien van wijkaanpak zal door de Fusiecorporatie en de gemeenten en in samenspraak met de bewoners, betreffende bewonerscommissie en huurdersorganisatie een gezamenlijk plan van aanpak voor de gezamenlijke inzet in de wijk binnen ieders verantwoordelijkheid worden opgesteld. Uitgangspunten bij een plan van aanpak wijkaanpak zijn:

- De Fusieorganisatie levert een maximale inspanning om de wensen en behoeften van de zittende bewoners te kennen en deze een plaats te geven bij de planvorming.
- De wensen van de gemeente, de Fusiepartners of de Fusiecorporatie en van de bewoners(-vertegenwoordiging) worden gelijkwaardig in bespreking genomen.
- Gestreefd wordt naar maximaal draagvlak van de zittende bewoners.
- Vooraf is voor huurders en andere direct betrokkenen inzichtelijk waaruit hun inbreng in het proces kan bestaan.

Er zijn in dit kader in ieder geval drie wijken geselecteerd: in Amstelveen Keizer Karelpark en in Uithoorn Europarei en Thamerdal. Voor deze drie wijken worden investeringen gereserveerd (conform de Nota Ambitie en meerwaarde d.d. 19-03-2010) op basis van een nog uit te werken plan van aanpak. De fusiecorporatie spant zich maximaal in om in samenwerking met bovengenoemde partijen in 2011 dit plan van aanpak vast te stellen.

Artikel 6: Waarborgen lokale verankering en huurdersparticipatie

Fysieke aanwezigheid

- 6.1 De Fusiecorporatie hecht sterk aan de lokale verankering in de wijken waar de Fusiecorporatie actief is. De Fusiecorporatie vindt het van cruciaal belang om goed geïnformeerd te zijn over wat in de wijken leeft en waar behoefte aan is.

- 6.2 De Fusiecorporatie streeft ernaar om de lokale verankering volledig in de bedrijfsvoering door te voeren, onder meer door fysiek en digitaal goed bereikbaar te zijn en bewonersparticipatie te stimuleren. De huurders hebben te maken met een organisatie in hun buurt. Medewerkers zijn zichtbaar in de wijk en daarmee aanspreekpunt voor de huurders.
- 6.3 De Fusiecorporatie zal door middel van een actief participatiebeleid er voor zorgdragen dat huurders van de fusiepartner en de Fusiecorporatie rechtstreeks en via de huurdersorganisaties voldoende gelegenheid krijgen zich uit te spreken over o.a. de kwaliteit van dienstverlening, de leefbaarheid en de wensen over het verbeteren daarvan. De klachtenregeling van de Fusiepartners blijft in stand totdat met de betrokken huurdersorganisaties een nieuwe regeling overeen is gekomen.
- 6.4 De Fusiecorporatie is bereikbaar en aanspreekbaar voor haar huurders en richt haar organisatie hier op in. Hiervoor maakt zij onder andere gebruik van Digitaal 24/7 waarbij reparatieverzoeken op elk moment kunnen worden gemeld en ingepland.
- 6.5 De Fusiecorporatie heeft in Amstelveen of Uithoorn een Lokale vestiging en in de gemeente zonder Lokale vestiging een Contactpunt, zodat zij zichtbaar en aanspreekbaar is in de buurt voor haar huurders in deze regio. Als de Fusiecorporatie in een wijk grootschalig aan de slag gaat, richt zij daar, indien gewenst en in samenspraak met de huurdersorganisatie, een tijdelijk Contactpunt in, met openingstijden die zijn afgestemd op de geplande activiteiten en investeringen.

Invloed op beleid, strategisch en tactisch niveau

- 6.6 De Fusiecorporatie levert naast de fysieke aanwezigheid maatwerk die past bij het gebied. De Fusiecorporatie zal de tactische besluitvorming laag in de organisatie leggen, zodat deze dicht bij de huurders ligt. Bij beleidszaken zal er een wisselwerking zijn tussen zowel *bottom-up* (lokaal) als *top-down* (*centraal*). Bij strategieontwikkeling zal de Fusiecorporatie projectmatig werken. Op lokaal niveau, waaronder de zuidelijke regio, komen multidisciplinaire teams op het gebied van participatie, overlast en leefbaarheid. Teams voor dagelijks en mutatieonderhoud en ook incasso medewerkers werken regiogericht. Binnen de strategische kaders hebben deze teams mandaat om beslissingen te nemen op tactisch en operationeel niveau. Deze teams bestaan uit goed gekwalificeerde medewerkers en richten zich met name ook op samenwerking met lokale partners waaronder de huurdersorganisaties. Deze teams worden aangestuurd door het regiohoofd. Het regiohoofd beschikt over een mandaat om met de lokale partners in overleg te treden. Het mandaat wordt vastgelegd en gecommuniceerd.
- 6.7 De Fusiecorporatie neemt de invloed vanuit de gebieden op de strategische besluitvorming op in de bedrijfscyclus. Hierbij wordt gedacht aan de input vanuit de eigen werkwijze en vanuit zowel de lokale huurdersorganisaties als de (lokale) stakeholders op zaken als de gebiedsvisies, meerjarenplanning en meerjarenbegroting van de Fusiecorporatie. Met het mede daardoor tot stand gekomen beleid kunnen de gebieden vervolgens weer aan de slag bij de uitvoering.
- 6.8 De Fusiecorporatie vertaalt de strategie van het bedrijf naar het lokale tactische en operationele niveau. Invloed van de lokale huurdersorganisaties op die lokale vertaling is daarbij noodzakelijk. De Fusiecorporatie overlegt met de huurdersorganisaties over onderwerpen die voor de volkshuisvesting in ruime zin in de gemeenten Amstelveen en Uithoorn van belang zijn, namelijk: relevante ontwikkelingen op de woningmarkt van de betreffende gemeenten, zoals de inzet voor doelgroepen, nieuwbouw van woningen, vernieuwing van de bestaande voorraad, ontwikkeling van de woonomgeving, verkoop- en incassobeleid, gebiedsvisies. Dit omvat eveneens de voortgang van de uitvoering van dit convenant en van de gemaakte afspraken. De Bewonersraad, Euro-Parel en Onder Dak hebben over bovengenoemde zaken adviesrecht.

Artikel 7: De inzet van de investeringscapaciteit van de Fusiecorporatie en matching van middelen

- 7.1 De Fusiepartners zien het belang van een op regionale schaal opererende corporatie die het gehele spectrum aan woonvormen en woonmilieus aanbiedt en in staat is om vanuit een samenhangende volkshuisvestingsvisie te investeren en beheren. Dit externe motief staat voorop. De fusie tussen beide corporaties betreft niet het matchen van middelen tussen een 'arme' en een 'rijke' corporatie maar is gericht op andere voordelen. De meerwaarde van de fusie ligt volgens de Fusiepartners in de mogelijkheid een efficiencyslag door te voeren die zich uit in een daling van de bedrijfslasten. Door de fusie ontstaat een extra investeringsruimte, die door de Fusiecorporatie naar rato van de bezitsomvang in elk van de gemeenten wordt ingezet zoals met de gemeente in prestatieovereenkomsten is overeengekomen dan wel nog overeen te komen is.
- 7.2 Het huidige investeringsprogramma en onderliggende uitgangspunten worden gecontinueerd voor de looptijd van dit convenant. Ook wordt het onderhoudsniveau op ten minste hetzelfde onderhoudsniveau gehandhaafd. Hierbij wordt jaarlijks voor planmatig onderhoud 9 miljoen, voor woningverbetering 3 miljoen en voor energiemaatregelen 1 miljoen, gereserveerd.
- 7.3 Vrijgevallen vermogen als gevolg van verkoop van bezit in Amstelveen respectievelijk Uithoorn wordt voor zover overeengekomen ingezet in de desbetreffende gemeente binnen de kaders van een nog op te stellen investeringsplan.
- 7.4 Het gezamenlijke investeringsvermogen maakt het mogelijk meer te investeren in grootschalige gebiedsontwikkelingen. Ook investeringen in complexe herstructureringsopgaven en duurzame woon-, zorg-, en energieconcepten komen hierdoor sneller in beeld.
- 7.5 De Fusiecorporatie gaat over de manier waarop de Fusiecorporatie deze middelen investeert met de betrokken gemeenten en huurdersorganisaties in overleg. De Fusiecorporatie zorgt ervoor dat de fusie aanvullende investeringsmiddelen oplevert die in aansluiting bij de prioriteiten van de lokale primaire stakeholders (huurderorganisaties en gemeenten) worden ingezet. De lokale prioriteiten worden vastgesteld na overleg met en advies van de lokale huurdersorganisaties.

Artikel 8: Prestatieafspraken met de lokale overheden

- 8.1 De verantwoordelijkheden die Woongroep Holland heeft genomen door het maken van prestatieafspraken met de gemeenten Amstelveen en Uithoorn zullen door de Fusiecorporatie onverminderd worden overgenomen en ten uitvoer gebracht. Dit is uiteraard mede afhankelijk van (wijzigingen in) regelgeving.
- 8.2 De Fusiecorporatie neemt de inspanningsverplichting op zich om de huurdersorganisaties in een vroegtijdig stadium te raadplegen ter voorbereiding op de besprekingen met de gemeente over overeen te komen prestatieafspraken. Hierbij komen onder meer de te hanteren prioriteiten met betrekking tot investeringen, wijkaanpak en leefbaarheidsvraagstukken aan de orde.
- 8.3 De Fusiecorporatie heeft de ambitie om voor de huisvesting van de verschillende doelgroepen oplossingen in regionaal verband te realiseren. Oplossingen in regionaal verband gaan niet ten koste van lokale oplossingen, maar zijn aanvullend. Uitgangspunt is lokale oplossingen voor de lokale woonbehoefte. Motivatie hiervoor is onder andere het mogelijk maken van een wooncarrière binnen het eigen woongebied. Indien lokale oplossingen niet mogelijk zijn, worden oplossingen in regionaal verband gezocht.

Artikel 9: Betrokkenheid huurdersorganisaties in het fusieproces en de beleidsontwikkeling van de Fusiecorporatie

- 9.1 De huurdersorganisaties worden door de corporaties over alle voor hen van belang zijnde aspecten van de fusie volledig en tijdig geïnformeerd.
- 9.2 In het kader van de uitwerking van de lokale binding en visie op participatie van de Fusiecorporatie worden twee gemengde werkgroepen opgezet: de Werkgroep Woonbeleid en Dienstverlening en de Werkgroep Lokale binding en Participatie.

Werkgroep Woonbeleid en Dienstverlening

- 9.3 In deze werkgroep formuleren de vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties in een vroegtijdig stadium suggesties voor beleid in de vorm van uitgangspunten met betrekking tot dienstverlening en wonen. Ook wordt de werkgroep door de Fusiecorporatie in een vroegtijdig stadium gebruikt voor het toetsen van concepten of voorstellen voor nieuw beleid dan wel het zo nodig harmoniseren van bestaand beleid. Voor de eindbeoordeling van nieuw beleid dat direct samenhangt met de fusie gelden de afspraken ter zake van advies- en instemmingsrecht.

Werkgroep Lokale Binding en Participatie

- 9.4 Deze werkgroep heeft twee hoofddoelen:
- A. De werkgroep heeft als doel mee te denken bij de (praktische) uitwerking van lokale verankering.
 - B. Het opstellen van een gezamenlijke visie op participatie door de corporatie en de gezamenlijke huurdersorganisaties.

De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de Huurdersorganisaties en medewerkers vanuit de Fusiecorporatie. De werkgroep biedt input en suggesties bij de uitwerking van het inrichtingsplan van de Fusiecorporatie op het vlak van lokale verankering. Daartoe worden de ideeën en concepten uitgewisseld als aanvullende input voor de projectorganisatie die belast is met de uitwerking van de organisatie-opzet van de Fusiecorporatie. Het betreft met name de wijze waarop interactie plaatsvindt tussen de regioleiding (met mandaat) en de aanwezige medewerkers voor het oplossen van problemen, de vertaling van strategisch beleid, de bereikbaarheid, de communicatie en dergelijke.

Daarnaast is de uitwerking van een gezamenlijke visie op participatie noodzakelijk om invulling te geven aan de participatie. In deze werkgroep is het streven naar overeenstemming mede bepaald door de overlegwet waar de huurdersorganisaties instemmingsrecht hebben op participatieplannen. Op onderdelen zal er dus zeker een wettelijk instemmingsrecht bestaan. Daarnaast wordt er gekeken naar een praktische invulling van de participatie waarbij zo breed mogelijk bewoners worden betrokken, zowel bij ingrepen als in beheersituaties.

- 9.5 De bestaande samenwerkingsovereenkomsten en reglementen bewonerscommissies zoals gesloten tussen Woongroep Holland en de huurdersorganisaties Bewonersraad, Euro-Parel en Onder Dak blijven van kracht totdat Partijen overeenstemming hebben bereikt over nieuwe afspraken.

Artikel 10: Monitor en evaluatie

- 10.1 Gedurende de looptijd van dit convenant zal de Fusiecorporatie jaarlijks verantwoording afleggen over de gemaakte afspraken. Daarnaast kan op verzoek van een van de Partijen het thema evaluatie van de fusie op de agenda worden gezet in reguliere overleggen.
- 10.2 Jaarlijks zullen na effectuering van de fusie de afspraken in dit convenant, alle betrekking hebbend op de fusie, middels een evaluatiegesprek met de huurdersorganisaties Bewonersraad, Euro-Parel en Onder Dak geëvalueerd worden. De Raad van Commissarissen van de Fusiecorporatie ziet erop toe dat deze evaluatie wordt uitgevoerd.

- 10.3 Twee jaar na effectueering van de fusie zal in overleg met de huurdersorganisaties Bewonersraad, Euro-Parel en Onder Dak een klanttevredenheidsonderzoek worden gehouden waarin de huurders onder andere bevroegd worden over de thema's die in dit convenant zijn opgenomen.
- 10.4 De eindevaluatie van dit convenant vindt plaats binnen 3 maanden na het einde van de looptijd van dit convenant. De evaluatie zal ten minste bestaan uit een gesprek met de huurdersorganisaties Bewonersraad, Euro-Parel en Onder Dak.
- 10.5 De Fusiepartners en de gezamenlijke Huurdersorganisaties stellen in overleg en vooraf vast op basis van welke gegevens de afspraken uit deze overeenkomst zullen worden gemonitord en geëvalueerd. Waar mogelijk zijn deze ijkpunten al opgenomen in dit convenant bij de betreffende afspraak. Als peildatum voor deze ijkpunten geldt 1 januari 2010 tenzij een andere datum in dit convenant is opgenomen.

Artikel 11: Geschillen

- 11.1 Van een geschil tussen Partijen is sprake indien één van de Partijen van mening is dat er een geschil is en de wederpartij daarvan schriftelijk in kennis heeft gesteld.
- 11.2 Partijen hebben de verplichting om alles in het werk te stellen om tussen Partijen ontstane geschillen binnen 6 weken in der minne te schikken.
- 11.3 Alle uit dit convenant tussen Partijen ontstane geschillen die niet langs minnelijke weg kunnen worden opgelost, worden in eerste instantie voor advies voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige of mediator.
- 11.4 Indien Partijen niet tot een oplossing van het geschil komen zal aan een door Partijen aan te wijzen externe deskundige gevraagd worden te bemiddelen.

Aldus overeengekomen en opgemaakt in zesvoud te Amstelveen op X oktober 2010:

Bewonersraad Woongroep Holland, namens deze

De heer H.J. Duursma, voorzitter

Huurdersvereniging Onder Dak, namens deze

Mevrouw J. Morren, voorzitter

Bewonersvereniging Euro-Parel, namens deze

De heer M.A.H. Hilligehekken, voorzitter/ de heer C.H. Willems, plaatsvervangend voorzitter

Woningstichting Eigen Haard, namens deze

De heer N. Nieman, bestuurder

Mevrouw M. van den Berg, bestuurder

Woongroep Holland, namens deze

De heer J. van den Berg Jeths, bestuurder