

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST



WOONstichting Gendt en Huurdersvereniging Gendt

Ondergetekenden,
WOONstichting Gendt, hierna te noemen '**verhuurder**'
en

Huurdersvereniging Gendt, hierna te noemen '**huurdersorganisatie**'

Overwegende dat:

- de verhuurder verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand en de huurders (en andere bewoners) direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn;
- daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk zijn voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen van de verhuurder, om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders;
- de verhuurder de belangen van huurders van zijn woningen erkent en middels deze afspraken de invloed van huurders op zijn beleid wil waarborgen;
- de huurdersorganisatie medeverantwoordelijk is voor goed wonen en ernaar streeft de belangen te behartigen van alle huurders/bewoners van de verhuurder;
- een huurdersorganisatie een (aan de verhuurder en gemeente) gelijkwaardige positie heeft bij het maken van de lokale prestatieafspraken;
- het belangrijk is dat de huurdersorganisatie deze invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- een huurdersorganisatie dicht bij de huurders/bewoners moet staan en daarom moet weten wat er onder hen leeft;
- voor het contact met de huurders/bewoners het bestaan van bewonerscommissies en werkgroepen van groot belang is en deze voldoende faciliteiten en mogelijkheden voor overleg krijgen;
- voor overleg een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk zijn;
- de samenwerking tot doel heeft:
 - het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
 - 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;
 - het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van woning en woonomgeving.

Komen het navolgende overeen:

I BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

In deze samenwerkingsovereenkomst en daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

Huurder: natuurlijke persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met de verhuurder. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder. 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.

Huurwoning: alle woningen, zowel in de categorie "DAEB", als de categorie niet-DAEB, die in eigendom of in beheer zijn van de verhuurder.

Bewoner: natuurlijke persoon woonachtig in een (voormalige) woning van de verhuurder die dankzij, de woonomgeving of een onderhouds- of servicecontract een relatie heeft met de huurders en verhuurder.

Complex: een verzameling woningen van de verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Huurdersorganisatie: de representatieve vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders op verhuurdersniveau (of vestigingsniveau).

Bewonerscommissie: een groep bewoners, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen, die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners in (een) bepaald(e) complex(en).

Geschil: een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan schriftelijk mededeling doet aan de andere partij.

Schema: het 'Schema onderwerpen en bevoegdheden', zie bijlage 1.

II DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a. De huurdersorganisatie goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die ze vertegenwoordigt;
 - b. De verhuurder met het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;
 - c. De taken en bevoegdheden van de verhuurder en de huurdersorganisatie te verduidelijken;
 - d. Regels en procedures af te spreken ter structurering van het overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie;
 - e. Het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie.
2. De verhuurder en de huurdersorganisatie bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en (nog) ontbreekt. De huurdersorganisatie zal door de verhuurder op de hoogte worden gesteld van de oprichting van een nieuwe Bewonerscommissie in hun werkgebied en andersom.
3. De verhuurder zal nieuwe bewoners attenderen op het bestaan van de huurdersorganisatie en/of een bewonerscommissie.
4. De verhuurder en de huurdersorganisatie bevorderen de totstandkoming van werkgroepen, (digitale) panels of bewonersadviesgroepen op een bepaald onderwerp, om zoveel mogelijk huurders/bewoners bij het beleid te betrekken.
5. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen huurdersorganisatie en verhuurder zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld.

III ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

De verhuurder erkent de huurdersorganisatie als gesprekspartners voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders/bewoners van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:

1. de huurdersorganisatie alle huurders/bewoners van de woningen, waarvoor ze de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
2. het bestuur van de huurdersorganisatie wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders/bewoners die ze vertegenwoordigt;

3. de huurdersorganisatie de huurders/bewoners op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
4. de huurdersorganisatie ten minste één maal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders/bewoners, waarin ze (financiële) verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt.

IV HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN HUURDERSORGANISATIE

Artikel 4

1. De verhuurder en de huurdersorganisatie voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor de huurders en huurdersorganisatie van belang zijn.
2. Het zwaartepunt van het overleg tussen (het bestuur van) de huurdersorganisatie en de verhuurder ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurdersniveau afspelen. De in het schema (zie bijlage 1) genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
3. Het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie vindt ten minste vier maal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.

Artikel 5

1. De verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder of daartoe belaste medewerkers eventueel vergezeld van één of meer functionarissen van of namens de verhuurder.
2. De huurdersorganisatie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur of de door het bestuur aangewezen bestuursleden, al dan niet bijgestaan door één of meer medewerkers of adviseurs.
3. Het overleg wordt voorgezeten door de directeur-bestuurder. Partijen kunnen een afwisseling van het voorzitterschap nader afspreken.
4. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald. Twee weken voorafgaand aan het overleg vindt vooroverleg over de agenda plaats tussen de voorzitter van HV Gendt en de directeur-bestuurder.
5. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door de verhuurder en aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.
6. De verhuurder voert ten minste eenmaal per jaar met de betrokken huurdersorganisatie overleg, niet zijnde een overleg over verstrekte informatie als bedoeld in artikel 4.

V RECHT OP INFORMATIE

Artikel 6

1. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurdersorganisatie van wezenlijk belang kunnen zijn.
2. Met betrekking tot de lokale woonopgave heeft de huurdersorganisatie van een corporatie recht op dezelfde informatie als de gemeente.
3. De informatieverstrekking van de verhuurder aan de huurdersorganisatie omvat, naast de in de Wet op het overleg huurders verhuurder vastgelegde onderwerpen, in elk geval:
 - a. het jaarverslag en de jaarrekening van de verhuurder;
 - b. de begroting en de (financiële) meerjaren prognoses van de verhuurder.
4. De verhuurder informeert de bewonerscommissie(s) tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor huurders van dat complex van wezenlijk belang kunnen zijn.
5. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.

Artikel 7

1. De huurdersorganisatie zal tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen

aan de verhuurder:

- a. de statuten en de reglementen van de huurdersorganisatie;
- b. de namen en adressen van de bestuursleden;
- c. de namen en adressen van de aangesloten organisaties en commissies;
- d. het (financieel) jaarverslag;
- e. jaarplan en de begroting.

VI ADVIESRECHT

Artikel 8

1. De huurdersorganisatie kan de verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.
2. De verhuurder betreft de huurdersorganisatie zo tijdig mogelijk bij zijn beleid over alle in bijlage 1 genoemde onderwerpen.
3. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in het schema (zie bijlage 1) en vraagt de huurdersorganisatie om advies.
4. De verhuurder geeft daarbij zijn beweegredenen aan en de gevolgen van zijn voornemens voor de huurders.
5. Indien een van beide partijen overleg wenst over het (voorgenomen) beleid, de verstrekte informatie of het advies, stelt de andere partij hem daartoe in de gelegenheid. Desgewenst geven partijen aan hoe zij tot hun standpuntbepaling zijn gekomen.
6. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat hij de huurdersorganisatie in staat heeft gesteld daarover schriftelijk advies uit te brengen.
7. De huurdersorganisatie krijgt zes weken de tijd om te reageren op een verzoek om advies van de verhuurder, tenzij een kortere of langere termijn wordt overeengekomen.
8. Als de huurdersorganisatie niet binnen de gestelde termijn reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemmen.
9. Op een door de huurdersorganisatie uitgebracht schriftelijk advies wordt door de verhuurder zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk en gemotiveerd gereageerd.
10. Als de verhuurder niet binnen twee weken op het advies heeft gereageerd, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen.
11. De verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren:
 - na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersorganisatie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of
 - als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken of
 - drie dagen na de schriftelijke mededeling van de verhuurder aan de huurdersorganisatie dat deze het advies niet of gedeeltelijk niet opvolgt.

VII INITIATIEF- EN OVERLEGRECHT

Artikel 9

De huurdersorganisatie heeft de mogelijkheid om het initiatief te nemen tot het op de agenda zetten van onderwerpen waarover ze overleg willen voeren met de verhuurder en waar ze advies over willen uitbrengen.

VIII FINANCIËLE REGELING

Artikel 10

1. De verhuurder stimuleert en ondersteunt de huurdersorganisatie in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a. de opbouw en instandhouding van de huurdersorganisatie, zoals bijvoorbeeld de werving van leden, bewonerscommissies, contactpersonen, werkgroepen, ledenraadplegingen, klankbordgroepen;
 - b. de samenwerking met huurders/bewoners, bewonerscommissies en andere partijen;
 - c. het op de hoogte houden van huurders/bewoners, bewonerscommissies en werkgroepen en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de huurdersorganisatie;
 - d. het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie;
 - e. deskundigheidsbevordering van de huurdersorganisatie, met een minimum van drie dagen per persoon per jaar;
 - f. extern advies op administratief, inhoudelijk en communicatief gebied.
2. De verhuurder draagt de kosten voor voornoemde punten a t/m f.
3. De verhuurder draagt de kosten voor het lidmaatschap van de landelijke belangenorganisatie voor huurders, de Nederlandse Woonbond, en voor de aansluiting bij eventuele regionale of lokale bundelingen van huurdersorganisatie (bijvoorbeeld ten behoeve van de prestatieafspraken).
4. De verhuurder draagt de eenmalige aanvangskosten voor de oprichting van de huurdersorganisatie bij de notaris.
5. Jaarlijks dient de huurdersorganisatie een begroting in op basis van (beleids)voornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Tevens legt de huurdersorganisatie jaarlijks door indiening van het financieel overzicht van het voorgaande jaar, aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van de beschikbare gelden uiterlijk binnen 2 maanden na afloop boekjaar.
6. Als naar zijn mening de door hem ter beschikking te stellen budget(ten) niet conform deze overeenkomst (zullen) worden besteed, deelt de verhuurder dit de huurdersorganisatie zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.
7. De verhuurder en de huurdersorganisatie komen overeen dat de bijdrage voor de kosten die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken, op een bepaald bedrag wordt vastgesteld. Deze wordt beschikbaar gesteld in een voorschotbedrag per kwartaal.
8. Reservering van de door de verhuurder ter beschikking gestelde budgetten is niet toegestaan. Verplichtingen die aangegaan zijn binnen de begroting kunnen tot eind februari van het daaropvolgende jaar voldaan worden uit het budget van het begrotingsjaar.

IX GESCHILLENREGELING

Artikel 11

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan de Geschillencommissie Wet op het overleg huurders verhuurder en/of aan de rechter.

X DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 12

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
2. Elke twee jaar zullen overeenkomst, aard en inhoud van het overleg worden geëvalueerd. In geval dat tussentijdse wetwijzigingen de aard en inhoud van deze samenwerkingsovereenkomst wijzigen worden door partijen nadere afspraken gemaakt en overeengekomen en in een addendum worden vastgelegd.

3. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Voordat de overeenkomst kan worden opgezegd, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal zes maanden.

4. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door de partijen.

Aldus overeengekomen, met inachtneming van de bijlage 1, en opgemaakt te Gendt, 28 februari 2022.

Namens de verhuurder:

WOONstichting Gendt

Germa Knuver

directeur-bestuurder

Namens de huurdersorganisatie:

Huurdersvereniging Gendt

Paul Verhoeven

voorzitter

BIJLAGE 1 – Schema onderwerpen en bevoegdheden

HV Gendt heeft op verschillende onderwerpen verschillende bevoegdheden. We onderscheiden:

1. informatierecht;
2. gekwalificeerd adviesrecht: dit is het in de wet omschreven adviesrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure;
3. instemmingsrecht: de verhuurder dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met de huurdersorganisatie;
4. instemmende zienswijze: verhuurder dient op dit onderwerp een instemmende zienswijze zien te bereiken met de HV.

Het initiatiefrecht geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of (in de samenwerkingsovereenkomst) extra zijn overeengekomen.

In de *Wet op het overleg huurders verhuurder* worden in Hoofdstuk 2, artikel 3 lid 2 deze onderwerpen benoemd. Per onderwerp is hieronder aangegeven of het Informatierecht (1), adviesrecht (2), instemmingsrecht (3) of instemmende zienswijze (4) betreft.

A. Het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving

- Portefeuilleplan (2)
- Beleid Planmatig onderhoud (2)
- Duurzaamheidsbeleid (2)

B. Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden

- Nieuwbouwiniciatieven (1)
- Sociaalplan bij sloop en renovatie (2)
- Tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners (2)
- Complexgewijze verkoop (2)

C. Het toewijzings- en verhuurbeleid

- Woonruimteverdeling indien dit afwijkt van de huisvestigingsverordening (2)
- Toewijzingsbeleid (2)
- Verantwoording toewijzing (1)
- Mutatiebeleid (2)
- ZAV-beleid (2)

D. De door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur

- Huurovereenkomst en Algemene voorwaarden (2)

E. Het beleid inzake de huurprijzen

- Huurprijsbeleid (2)

F. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van de woongelegenheden en het huisvesten van personen

- Servicekostenbeleid (2)
- Beleid FKO (Fonds Klein Onderhoud) (2)

G. Een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek

- Fusievoornemen (4)

H. Het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken

- Leefbaarheidsbeleid (2)
- Participatiebeleid (2)

I. Het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven

- Algemeen beleid wonen en zorg (2)

J. Overeenkomsten met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde

- Beheerovereenkomsten (2)

K. Uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder

- Jaarverslag regionale Klachtencommissie (1)

L. De beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder, huurdersorganisatie en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken

- Prestatieafspraken tussen gemeente, verhuurder en huurdersorganisatie (3)