

Samenwerkingsovereenkomst Stichting Huurdersbelangen Beter Wonen

Partijen

Verhuurder: Almelose Woningstichting Beter Wonen,
Hierna te noemen de verhuurder, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door

P.R.A. van der Hout,
directeur/bestuurder

en

Stichting Huurdersbelangen Beter Wonen, hierna te noemen de huurdersorganisatie, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door

H.J. Koster,
voorzitter van het bestuur

Overwogen als volgt:

- dat de Wet op het Overleg Huurders Verhuurders (hierna te noemen WOHV) van kracht is in de relatie tussen SHBW en verhuurder;
- dat partijen deze wetgeving onderschrijven en hiermee een wettelijke basis zien die in de plaats komt van het eerder aangegane "Participatieconvenant" d.d. 6 maart 2002 en het "Participatiestatuu" d.d. 6 maart 2002;
- dat deze samenwerkingsovereenkomst is bedoeld als uitwerking van de WOHV en daarop voortbouwt;
- dat partijen nadere afspraken willen maken over de uitwerking van de WOHV en het Besluit Beheer Sociale Huursector inzake het overleg met de huurdersorganisatie;
- dat partijen erkennen dat het in wederzijds belang is dat huurdersorganisatie en verhuurder structureel met elkaar overleg voeren;
- dat deze overeenkomst tot doel heeft samenwerking, communicatie en overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie zo goed mogelijk te laten verlopen;
- dat de verhuurder en de huurdersorganisatie ernaar streven tot een optimale samenwerking te komen met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen;
- dat partijen met deze overeenkomst een passend vervolg geven op de reeds bestaande participatie tussen verhuurder en huurdersorganisatie.

Begripsomschrijving

- Huurder : natuurlijk persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met de verhuurder.
- Huurwoning : de woning die in eigendom is van de verhuurder.
- Complex : een verzameling woningen van de verhuurder die financieel, administratief, bouwkundig of anderszins een eenheid vormen.
- Huurdersorganisatie : de vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurder op huurdersniveau.
- Bewonerscommissie : een groep bewoners die als doel heeft de belangen te behartigen van de bewoners in een bepaald complex.

Artikel 1 De huurdersorganisatie

1. De huurdersorganisatie is een stichting en heeft tot doel het behartigen van de belangen van de huurders van de verhuurder.
2. Het bestuur wordt gekozen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt.
3. Alle huurders van de verhuurder kunnen zich bij de huurdersorganisatie aansluiten.
4. De huurdersorganisatie informeert de huurders over haar activiteiten en betreft ze actief en tijdig bij haar standpuntbepaling.
5. De huurdersorganisatie schrijft tenminste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders waarin zij verantwoording aflegt over haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt. De verhuurder ontvangt een afschrift van de notulen van dit overleg.
6. De verhuurder erkent de huurdersorganisatie als huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, eerste lid onder f. van de WOHV.

Artikel 2 Informatie

1. De verhuurder verstrekt de huurdersorganisatie op verzoek schriftelijk en binnen redelijke termijn informatie over zijn beleid en beheer die voor de huurders en de huurdersorganisatie van wezenlijk belang kunnen zijn. Dit recht op informatie betreft in elk geval de onderwerpen die zijn genoemd in bijlage 1 bij deze samenwerkingsovereenkomst.
2. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie uit eigen beweging schriftelijk als hij voornemens heeft tot wijziging van het door hem gevoerde beleid of beheer ten aanzien van de onderwerpen als genoemd in bijlage 1.
3. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie binnen redelijke termijn over ontwikkelingen in de volkshuisvesting die voor de huurdersorganisatie bij haar werkzaamheden van belang zijn.
4. Partijen kunnen afspraken maken over de behandeling van door de verhuurder verstrekte vertrouwelijke informatie.
5. De verhuurder kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.

Artikel 3 Overleg

1. Verhuurder en het dagelijks bestuur van de huurdersorganisatie overleggen minimaal vier keer per jaar.
2. Buiten het periodieke overleg kan op verzoek van de verhuurder of de huurdersorganisatie overleg plaatsvinden.
3. Het overleg met de huurdersorganisatie heeft minimaal betrekking op de onderwerpen genoemd in bijlage 1 die voor het gehele woningbezit en dus voor alle huurders een rol spelen.
4. De datum en agenda voor het overleg worden in overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie vastgesteld. Partijen hebben het recht onderwerpen op de agenda te plaatsen.
5. Namens verhuurder zal een vertegenwoordiger van het management die belast is met de verhuurportefeuille vast deelnemen aan het periodiek overleg.
6. De verhuurder en de huurdersorganisatie kunnen zich in overleg laten bijstaan door één of enkele deskundige adviseurs, indien dit voor de behandeling van één of meer onderwerpen redelijkerwijs noodzakelijk is.
7. Uiterlijk een week voor de datum van het overleg informeren partijen elkaar over de gewenste aanwezigheid van deskundigen. Partijen kunnen gemotiveerd aangeven of zij bezwaar hebben tegen de aanwezigheid van één of meer deskundigen tijdens het overleg.
8. De verhuurder kan besluiten over bepaalde onderwerpen te overleggen met bewonerscommissies op complexniveau.
9. Eenmaal per jaar vindt overleg plaats tussen het dagelijks bestuur van de huurdersorganisatie en de Raad van Commissarissen van de verhuurder. Onderwerp van dit overleg is de evaluatie van het gevoerde beleid inzake het betrekken van huurders bij het beleid en het beheer van de verhuurder alsmede de kwaliteit van het overleg.

Artikel 4 Advies

1. Als de verhuurder zijn beleid of beheer wil wijzigen ten aanzien van één van de onderwerpen genoemd in bijlage 1 bij deze overeenkomst, stelt hij de huurdersorganisatie in de gelegenheid daarover met hem te overleggen en aan hem een schriftelijk advies uit te brengen over de beoogde beleidswijziging.
2. De periode voor overleg en advies als bedoeld in het eerste lid bedraagt maximaal zes weken, gerekend vanaf het moment dat de informatie door de verhuurder is verzonden.
3. Wanneer de verhuurder het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, laat hij dit binnen twee weken schriftelijk en gemotiveerd aan de huurdersorganisatie weten.
4. De verhuurder voert een voorgenomen besluit niet uit gedurende een periode van drie werkdagen nadat de huurdersorganisatie de reactie van de verhuurder als bedoeld in het derde lid heeft ontvangen.
5. Als de huurdersorganisatie niet binnen de periode van zes weken als genoemd in het tweede lid een schriftelijk advies heeft uitgebracht, dan wel heeft laten weten geen advies te willen uitbrengen, mag de verhuurder ervan uitgaan dat de huurdersorganisatie instemt met de voorgenomen wijziging van het beleid of beheer.

Artikel 5 Instemming

1. De verhuurder voert een voornemen tot wijzing van het beleid tot vaststelling van de servicekosten slechts uit na instemming van de huurdersorganisatie.
2. Het beleid inzake de vaststelling van servicekosten als bedoeld in het eerste lid heeft betrekking op aanpassingen in de wijze van afrekening die van toepassing zijn voor het hele woningbezit van de verhuurder.

Artikel 6 Vergoedingen

1. De verhuurder vergoedt de kosten voor zover die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de activiteiten van de huurdersorganisatie inzake:
 - a. de oprichting en instandhouding van de huurdersorganisatie;
 - b. de communicatie met de huurders, zoals het betrekken van de huurder bij haar standpuntbepaling, informatievoorziening en het beleggen van vergaderingen;
 - c. (de voorbereiding van) het overleg met de verhuurder;
 - d. (de voorbereiding van) de uitoefening van het informatie- en adviesrecht.
2. De verhuurder kan de vergoeding van de kosten genoemd in het eerste lid (gedeeltelijk) vervangen door een verstrekking in natura.
3. De vergoeding in geld of natura als genoemd in het eerste lid heeft in elk geval betrekking op de werkzaamheden en benodigdheden als genoemd in bijlage 2 bij de overeenkomst.
4. De huurdersorganisatie stelt jaarlijks voor het begin van het kalenderjaar een begroting op van de kosten die samenhangen met de activiteiten genoemd in het eerste en derde lid en legt deze ter goedkeuring voor aan de verhuurder.
5. De verhuurder kan zijn goedkeuring onthouden wanneer hij ook na overleg van mening is dat de begroting kosten bevat die redelijkerwijs niet noodzakelijk zijn voor het functioneren van de huurdersorganisatie.
6. De verhuurder stelt de huurdersorganisatie op basis van de goedgekeurde begroting een passend budget ter beschikking, uit te betalen in het eerste kwartaal van het kalenderjaar.
7. Onvoorziene kosten die buiten de begroting worden gemaakt, worden door de huurdersorganisatie tijdig voorgelegd aan de verhuurder. De verhuurder kan deze kosten alsnog vergoeden.
8. De huurdersorganisatie legt jaarlijks binnen drie maanden na afloop van het kalenderjaar verantwoording af aan de verhuurder over de gemaakte kosten en de besteding van de door de verhuurder beschikbaar gestelde middelen.

Artikel 7 Geschillen

1. Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit deze samenwerkingsovereenkomst kunnen op verzoek van één der partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan een ad hoc te benoemen geschillencommissie.
2. De geschillencommissie wordt binnen twee weken na aanvraag, door één van de partijen, ingesteld.

3. De in het eerste lid genoemde geschillencommissie bestaat uit drie personen. De verhuurder en de huurdersorganisatie wijzen elk een lid aan, deze beide leden wijzen samen een derde lid aan. De commissie benoemt uit haar midden een voorzitter.
4. De geschillencommissie toetst of partijen de bepalingen van de WOHV dan wel de afspraken in deze overeenkomst zijn nagekomen.
5. De geschillencommissie besluit binnen zes weken na haar aantreden over het voorgelegde geschil. Deze termijn kan eenmalig, na schriftelijke en gemotiveerde kennisgeving aan beide partijen, worden verlengd met maximaal twee weken.
6. Zolang het geschil onderwerp van arbitrage is, wenden partijen zich niet tot de kantonrechter, behoudens gevallen waarmee een spoedeisend belang is gemoeid.
6. De uitspraak van de geschillencommissie is bindend, tenzij één van de partijen binnen twee weken na de uitspraak alsnog besluit het geschil voor te leggen aan de kantonrechter.

Artikel 8 Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.
2. De werkwijze van deze overeenkomst wordt jaarlijks geëvalueerd in overleg tussen de verhuurder en huurdersorganisatie.
3. Indien de huurdersorganisatie niet langer voldoet aan de wettelijke vereisten van artikel 1, eerste lid onder f, van de WOHV kan de verhuurder de overeenkomst beëindigen. De verhuurder geeft de huurdersorganisatie gedurende de opzegtermijn van zes maanden de gelegenheid alsnog aan de wettelijke eisen te voldoen.

Aldus overeengekomen te Almelo op 24 juni 2009

Namens de verhuurder,

P.R.A. van der Hout
directeur/bestuurder

Namens de huurdersorganisatie,

H.J. Koster
voorzitter

Participatieoverzicht

Bevoegdheden

1. Informatie- en overlegrecht

Beter Wonen informeert en overlegt over het door haar gevoerde beleid en beheer. Dit geldt voor alle onderstaande onderwerpen.

2. Gekwalificeerd adviesrecht

Beter Wonen vraagt advies over voor huurders van belang zijnde onderwerpen met betrekking tot wijzigingen in het beleid en beheer van Beter Wonen met in achtneming van de wettelijke procedure.

3. Instemmingsrecht

Beter Wonen dient overeenstemming te bereiken met de huurdersorganisatie.

Overlegniveau

SHBW : bespreekt onderwerpen die gelden voor alle huurders van Beter Wonen.

Bewonerscommissie : bespreekt onderwerpen die gelden voor één bepaalde buurt of complex.

Onderwerp	SHBW	Bewonerscommissie
Algemeen beleid		
Benoeming lid Klachtencommissie	Instemmingsrecht	
Benoeming Raad van Commissarissen	Adviesrecht	
Bewonersparticipatiebeleid	Adviesrecht	
Reglement Klachtencommissie	Adviesrecht	
Prestatieafspraken verhuurder - gemeente	Adviesrecht	
Fusieplan/samenwerkingsvoornemen	Adviesrecht	
Jaarverslag/jaarrekening		
Financiële jaarstukken		
(Meerjaren)begroting		
Jaaroverzicht uitspraken Klachtencommissie		

Verhuur, verkoop, aankoop		
Samenstelling en prijs servicekosten	Instemmingsrecht	Instemmingsrecht
Huurovereenkomst	Adviesrecht	
Algemene huurvoorwaarden	Adviesrecht	
Toewijzings- en verhuurbeleid	Adviesrecht	
Procedure huuropzegging	Adviesrecht	
Huurprijsbeleid	Adviesrecht	
Jaarlijkse huurverhoging	Adviesrecht	
Huurinningsbeleid	Adviesrecht	
Beleid aankoop en verkoop woningen	Adviesrecht	Adviesrecht
Huisvesting bijzondere doelgroepen	Adviesrecht	Adviesrecht
Onderhoud en woningverbetering		
Procedure reparatieverzoeken	Adviesrecht	
Procedure mutatieonderhoud	Adviesrecht	
Procedure planmatig onderhoud	Adviesrecht	
Beleid woningverbetering	Adviesrecht	
Kleur schilderwerk bij wijziging		Adviesrecht
Planning en plan van aanpak grootonderhoud		
Wijkontwikkeling		
Renovatie en sloop	Adviesrecht	Adviesrecht
Herstructurering	Adviesrecht	Adviesrecht
Leefbaarheid	Adviesrecht	Adviesrecht
Ontwikkeling wijkvisies	Adviesrecht	
Woonomgeving		Adviesrecht

Vergoedingen

De volgende werkzaamheden/benodigdheden van de huurdersorganisatie komen op basis van vooraf opgestelde begroting in redelijkheid in aanmerking voor vergoeding in geld of natura als bedoeld in artikel 6 van de samenwerkingsovereenkomst:

- a. Kantoorfaciliteiten (vergaderruimte, kantoorbenodigdheden, ict-apparatuur)
- b. Telefoonkosten
- c. Koffie, thee enz..
- d. Excursie (eenmaal per jaar)
- e. Aanschaf relevante literatuur
- f. Lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond of soortgelijke organisatie
- g. Communicatiemateriaal ten behoeve van de huurders, zoals foldermateriaal en drukkosten
- h. Portokosten
- i. Kopieerkosten
- j. Reis- en parkeerkosten
- k. Scholing
- l. Inschakeling van deskundigen
- m. Aansprakelijkheidsverzekering
- n. SHBW-avond

Overige zaken kunnen worden overlegd met verhuurder. Zie artikel 6.7 van de samenwerkingsovereenkomst.