

Samenwerkingsovereenkomst voor
Huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen
en
Stichting Heuvelrug Wonen
concept

Ondergetekenden,

Stichting Heuvelrug Wonen, hierna te noemen 'de verhuurder'
en

De Huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen, hierna te noemen 'de HBV'

Overwegende dat:

- de verhuurder verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand en de huurders 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 HBV medeverantwoordelijk is voor goed wonen en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van de verhuurder;
- de HBV sinds 1 juli 2015 een (aan de verhuurder en gemeente) gelijkwaardige positie heeft bij het maken van de lokale prestatieafspraken;
- het belangrijk is dat de HBV deze invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- de HBV dicht bij de huurders moet staan en daarom moet weten wat er onder hen leeft;
- de HBV streeft naar een vertegenwoordiging uit alle dorpskernen waar de verhuurder woningen heeft;
- voor het contact met de huurders 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 tussen partijen 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 volgende overeen:

I - BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

In deze samenwerkingsovereenkomst wordt verstaan onder:

Huurder: alle huurders waarmee de verhuurder een reguliere huurovereenkomst voor bepaalde of onbepaalde tijd heeft gesloten, inclusief de leden van zijn huishouden. Alle aanspraken waar een huurder recht op heeft, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Huurwoning: de woning die in eigendom en beheer is van de verhuurder.

Bewoner: huurder of een lid van zijn huishouden, tenzij anders omschreven.

Wooncomplex: een verzameling van tenminste 25 in elkaars nabijheid gelegen woningen van de verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

HBV: de Huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen. De representatieve vereniging die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders. De HBV is de gesprekspartner van de verhuurder op het niveau van het gehele woningbestand (verhuurderniveau). De HBV beschikt voor haar functioneren over statuten.

Bewonerscommissie: commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, die de belangen behartigt van de huurders in dat wooncomplex.

Werkgroep: werkgroep ingesteld door de HBV, bestaande uit vertegenwoordigers van de HBV eventueel aangevuld met huurders, medewerkers van Heuvelrug Wonen en extern deskundigen, die over diverse thema's nader onderzoek en activiteiten verrichten. Ze gaan in gesprek met elkaar en waar nodig met Heuvelrug Wonen. Zij brengen verslag uit aan de HBV en geven waar nodig advies aan de HBV.

Overlegwet: wet op het overleg huurders verhuurder. Betreft de vigerende wet. Op moment van aangaan overeenkomst geldend van 01-07-2017 tot heden (zie bijlage 1).

Geschil: een geschil is aanwezig zodra de ene partij schriftelijk mededeling doet van het verschil van mening aan de andere partij.

II - DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a) De HBV 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 HBV te verduidelijken;
 - d) Regels en procedures af te spreken ter structurering van het overleg tussen verhuurder en de HBV;
 - e) Het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen de verhuurder en de HBV.
2. De verhuurder wijst nieuwe huurders op het bestaan van de HBV, het lidmaatschap en dat ze aan kunnen geven geen lid te zijn.
3. De verhuurder en de HBV bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in wooncomplexen, waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en (nog) ontbreekt.

4. De verhuurder zal nieuwe huurders attenderen op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij een bewonerscommissie.
5. De verhuurder en de HBV bevorderen de totstandkoming van werkgroepen, (digitale) panels of bewonersadviesgroepen op een bepaald onderwerp, om zoveel mogelijk huurders bij het beleid te betrekken.
6. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen de HBV en verhuurder, of bij statuutswijzigingen, zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld.

III - ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

1. De verhuurder erkent de HBV als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:
 - a) de HBV alle huurders van de woningen, waarvoor ze de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
 - b) het bestuur van de HBV wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die ze vertegenwoordigt;
 - c) de HBV de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - d) de HBV ten minste één maal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin ze verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt;
2. Als er een bewonerscommissie voor een wooncomplex is, die voldoet aan artikel 3.1 lid a, c en d voor dat wooncomplex, dan is deze de gesprekspartner als het beleid en beheer alleen betrekking heeft op dat wooncomplex.

IV - HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN DE HBV

Artikel 4

1. De verhuurder en de HBV voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor de huurders en de HBV van belang zijn.
2. Het zwaartepunt van het overleg met (het bestuur van) de HBV op verhuurderniveau ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurdersniveau afspelen.
3. Het overleg tussen de verhuurder en het HBV 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 manager Wonen, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen van of namens de verhuurder.
2. De HBV wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door bestuursleden van de HBV, al dan niet bijgestaan door één of meer leden of adviseurs.
3. Het overleg wordt afwisselend voorgezeten door de verhuurder en de HBV.
4. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald en worden (ten minste één week) voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden.
5. Het verslag van de overlegvergadering wordt verzorgd door de verhuurder en aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag wordt een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen gevoegd. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.
6. De verhuurder voert ten minste eenmaal per jaar met de HBV overleg, dat niet gaat over door de verhuurder verstrekte informatie over beleid en beheer.

V - RECHT OP INFORMATIE

Artikel 6

1. De verhuurder informeert de HBV en waar wenselijk de leden van de werkgroepen tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de HBV van wezenlijk belang kunnen zijn, tenzij de verstrekking ervan zich verzet tegen het bedrijfsbelang van de verhuurder.
2. Dit recht op informatie omvat in elk geval de onderwerpen genoemd in de overlegwet, artikel 3.2 a t/m l (zie bijlage 1).
3. De HBV zal in overleg met de verhuurder schriftelijk nadere afspraken maken over de onderwerpen waarover informatie wordt gegeven en op welk recht de HBV hierbij een beroep kan doen. Dit wordt jaarlijks vastgesteld naar aanleiding van het jaarplan. Andere punten kunnen op verzoek meegenomen worden. (zie voorbeeld bijlage 2).
4. De verhuurder verstrekt hierbij alle achterliggende informatie die bij het onderwerp van belang is.
5. Met betrekking tot de lokale woonopgave en prestatieafspraken heeft de HBV van de verhuurder recht op dezelfde informatie als de gemeente.
6. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.

Artikel 7

1. De HBV zal tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de verhuurder:
 - a) de statuten en de reglementen van de HBV;
 - b) de namen en adressen van de bestuursleden;
 - c) de namen en adressen van de aangesloten organisaties en commissies;
 - d) het (financieel) jaarverslag;
 - e) het werkplan en de begroting.

VI - ADVIESRECHT

Artikel 8

1. De HBV kan de verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.
2. De verhuurder betreft de HBV zo tijdig mogelijk bij voorgenomen wijzigingen in beleid of beheer volgens de onderwerpen genoemd in artikel 3.2 a t/m l van de overlegwet. Dit geldt ook voor wijzigingen in beleid over de onderwerpen bedoeld in artikel 6.3.
3. De verhuurder informeert de HBV uit eigen beweging schriftelijk over de voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid en vraagt de HBV om advies.
4. De verhuurder geeft daarbij zijn beweegredenen aan en de gevolgen van zijn voornemens voor de huurders.
5. Indien één van beide partijen overleg wenst over het beleid, de verstrekte informatie of het advies, stelt de andere partij hem daartoe in de gelegenheid.
6. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat hij de HBV in staat heeft gesteld daarover schriftelijk advies uit te brengen.
7. De HBV dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van de verhuurder, tenzij een langere termijn wordt overeengekomen.
8. Als de HBV niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
9. Op een door de HBV 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 het HBV dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen; als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken of drie dagen nadat de schriftelijke reactie, zoals genoemd in artikel 8.9, door het HBV is ontvangen.

VII - INITIATIEF- EN OVERLEGRECHT

Artikel 9

De HBV 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 - INSTEMMINGSRECHT

Artikel 10

1. Met betrekking tot wijzigingen in het beleid ten aanzien van de vaststelling van kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de HBV instemmingsrecht.
2. De verhuurder zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering van een besluit overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met het HBV.
3. De verhuurder neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.
4. Als de verhuurder niet het instemmingsrecht toepast door aan hem verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.

IX - FINANCIËLE REGELING

Artikel 11

1. De verhuurder stimuleert en ondersteunt de HBV en de werkgroepen in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a) de opbouw en instandhouding van de HBV en de werkgroepen, zoals de werving van leden, bewonerscommissies, contactpersonen, werkgroepen, ledenraadplegingen;
 - b) de samenwerking met huurders, bewonerscommissies en andere partijen;
 - c) het op de hoogte houden van huurders en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de huurdersorganisatie;
 - d) het overleg tussen de verhuurder en de HBV;
 - e) deskundigheidsbevordering van de HBV met een minimum van drie dagen scholing per persoon per jaar;
 - f) extern advies op administratief, inhoudelijk en communicatief gebied.De verhuurder draagt hiervoor de kosten.
2. 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 huurdersbelangenverenigingen (bijvoorbeeld ten behoeve van de prestatieafspraken).
3. De verhuurder draagt de kosten voor de oprichting van de HBV bij de notaris.
4. Jaarlijks dient de HBV een activiteitenplan en begroting ter goedkeuring in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 en lid 2 bedoelde activiteiten en uitgaven. Tevens legt de HBV jaarlijks aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van de beschikbare gelden.

5. 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 HBV zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.
6. De helft van de bijdrage van de verhuurder zal voorafgaand aan het kalenderjaar ter beschikking worden gesteld als is voldaan aan de vereisten van het vierde lid en de 2^e helft gedurende het kalenderjaar.
7. De verhuurder ondersteunt de HBV eveneens in (im)materiële zin en vergoedt de kosten voor het op de hoogte houden van de huurders, het betrekken van de achterban, deskundigheidsbevordering en het inhuren van deskundigen ten behoeve van of bij het overleg, zoveel als mogelijk vooraf vastgelegd in jaarplan en begroting.

X - GESCHILLENREGELING

Artikel 12

1. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst worden eerst mondeling en daarna, indien nodig, schriftelijk aan de andere partij gemeld.
2. Als de HBV en verhuurder er samen niet uitkomen, roepen zij de hulp in van een mediator.
3. De kosten van de mediator wordt door de verhuurder betaald.
4. Als mediation geen resultaat heeft, kan het geschil schriftelijk worden voorgelegd aan de huurcommissie dan wel meteen of daarna aan de kantonrechter.

XI - DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 13

5. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
6. Elke twee jaar zullen overeenkomst, aard en inhoud van het overleg worden geëvalueerd.
7. 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.
8. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Doorn op <datum>

Namens de Verhuurder :

Namens de HBV:

Jos Sleyfer

Henny Kievith

directeur/bestuurder
Heuvelrug Wonen

Voorzitter
Huurdersbelangenvereniging Heuvelrug Wonen