



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST



Inleiding

In oktober 2011 heeft Sprengenland Wonen samen met Stichting Huurdersbelangen Samen-Een de afspraak gemaakt om een samenwerkingsovereenkomst op te stellen die recht doet aan de wensen en ambities van beide partijen.

Deze samenwerkingsovereenkomst bestaat uit twee onderdelen:

- 1) Samenwerkingsovereenkomst gericht op de rechten en plichten van beide partijen gerelateerd aan de Overlegwet.
- 2) Startdocument om bewonersparticipatie proactief te stimuleren en te initiëren met als doel een bijdrage te leveren aan een veilig woon- en leefklimaat in de dorpen.

Deze afspraken zijn tot stand gekomen naar aanleiding van het ambitiedocument van Sprengenland Wonen en daaruit voortvloeiend het visiedocument vitale kernen (zie bijlagen).

In deze twee notities geeft Sprengenland Wonen duidelijk aan te willen komen tot een 'klantgedreven organisatie', waarbij het weten wat er speelt bij haar klanten en een bijdrage willen leveren aan het behoud en/of verbeteren van sociale vitale kernen twee hoofddoelen zijn.

Om deze doelen te bereiken hebben we een aantal activiteiten benoemd in het visiedocument 'vitale kernen'. Eén daarvan is bewonersparticipatie. Met Samen-Een is besproken hoe we hier naast de "gebruikelijke" samenwerkingsovereenkomst vorm en inhoud aan kunnen geven en elkaar tot dienst kunnen zijn in het bereiken en enthousiasmeren van bewoners om de participatie te vergroten.

In het overleg is besproken om te komen tot een startnotitie die beschrijft welke intenties er zijn en tot welke initiatieven dit gaat leiden om onze doelen te bereiken. De startnotitie is een aanzet om te komen tot een evenwichtig participatieplan wat toepasbaar is voor alle dorpen. De startnotitie participatie in de dorpen zal jaarlijks geëvalueerd en bijgesteld worden.

Samenwerkingsovereenkomst Sprengenland Wonen en Stichting Huurdersbelangen Samen-Een

Partijen

Verhuurder Stichting Sprengenland Wonen,
hierna te noemen de verhuurder, in deze vertegenwoordigd door

Dhr. D. de Man,
directeur/voorzitter van het bestuur

en

Stichting Huurdersbelangen Samen-Een,
hierna te noemen de huurdersbelangenorganisatie, in deze vertegenwoordigd door

Dhr. J. van Sabben,
voorzitter van het bestuur

Overwogen als volgt

- dat partijen nadere afspraken willen maken over de uitwerking van de Wet op het overleg huurders verhuurders (hierna te noemen WOHV) en het Besluit beheer sociale huursector inzake het overleg met de huurdersbelangenorganisatie
- dat partijen erkennen dat het in wederzijds belang is dat huurdersbelangenorganisatie(s) en woningcorporatie structureel met elkaar overleg voeren
- dat deze overeenkomst tot doel heeft samenwerking, communicatie en overleg tussen de woningcorporatie en huurdersbelangenorganisatie zo goed mogelijk te laten verlopen
- dat de verhuurder en de huurdersbelangenorganisatie ernaar streven tot een optimale samenwerking te komen met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen.

Artikel 1 De huurdersbelangenorganisatie

1. De huurdersbelangenorganisatie 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. De huurdersbelangenorganisatie informeert de huurders over haar activiteiten en betreft ze bij haar standpuntbepaling.
4. De huurdersbelangenorganisatie organiseert ten minste eenmaal per jaar een contactmoment met haar achterban waarin zij de huurders betreft bij het vormen van haar standpunt.
5. De verhuurder erkent de huurdersbelangenorganisatie als huurdersbelangenorganisatie in de zin van artikel 1, eerste lid onder f, van de WOHV.
6. Ook andere huurdersbelangenorganisaties die voldoen aan de vereisten van artikel 1, eerste lid onder f van de WOHV kunnen een beroep doen op overleg met de verhuurder en op de overige rechten van de WOHV.

Artikel 2 Informatie

1. De verhuurder verstrekt de huurdersbelangenorganisatie op verzoek schriftelijk informatie over zijn beleid en beheer die voor de huurders en de huurdersbelangenorganisatie 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 huurdersbelangenorganisatie 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 huurdersbelangenorganisatie over ontwikkelingen in de volkshuisvesting die voor de huurdersbelangenorganisatie bij haar werkzaamheden van belang zijn.
4. Partijen kunnen afspraken maken over de vertrouwelijke behandeling van door de verhuurder verstrekte informatie.
5. De verhuurder kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.

Artikel 3 Overleg

1. Verhuurder en huurdersbelangenorganisatie overleggen periodiek ten minste tweemaal per jaar op management niveau.
2. Buiten het periodieke overleg kan op verzoek van de verhuurder of de huurdersbelangenorganisatie overleg plaatsvinden als dit door de verzoeker gewenst wordt geacht, bijvoorbeeld naar aanleiding van de informatie verstrekt volgens artikel 2 van deze overeenkomst.
3. Het overleg met de huurdersbelangenorganisatie heeft vooral betrekking op de onderwerpen genoemd in bijlage 1 die op verhuurdersniveau een rol spelen.
4. De datum en agenda voor het overleg worden in overleg tussen de verhuurder en de huurdersbelangenorganisatie vastgesteld. Partijen hebben het recht onderwerpen op de agenda te plaatsen.
5. De verhuurder en de huurdersbelangenorganisatie kunnen zich in het overleg laten bijstaan door een of enkele deskundige adviseurs, indien dit voor de behandeling van een of meer onderwerpen redelijkerwijs noodzakelijk is.
6. 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 een of meer deskundigen tijdens het overleg.
7. Indien er meerdere huurdersbelangenorganisaties als bedoeld in artikel 1 werkzaam zijn voor de huurders van dezelfde verhuurder, vindt het overleg met de verhuurder steeds met de gezamenlijke huurdersbelangenorganisaties plaats.
8. De verhuurder kan besluiten over bepaalde onderwerpen gezamenlijk te overleggen met meerdere huurdersbelangenorganisaties en/of bewonerscommissies op complexniveau.

Artikel 4 Advies

1. Als de verhuurder zijn beleid of beheer wil wijzigen ten aanzien van een van de onderwerpen genoemd in bijlage 1 bij deze overeenkomst, stelt hij de huurdersbelangenorganisatie 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 huurdersbelangenorganisatie weten.
4. De verhuurder voert een voorgenomen besluit niet uit gedurende een periode van drie werkdagen nadat de huurdersbelangenorganisatie de reactie van de verhuurder als bedoeld in het derde lid heeft ontvangen.

5. Als de huurdersbelangenorganisatie 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 huurdersbelangenorganisatie instemt met de voorgenomen wijziging van het beleid of beheer.

Artikel 5 Instemming

1. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging van het beleid tot vaststelling van de servicekosten slechts uit na instemming van de huurdersbelangenorganisatie.
2. Het beleid inzake de vaststelling van servicekosten als bedoeld in het eerste lid heeft betrekking op aanpassingen in de wijze van afrekening van de servicekosten en aanpassingen in het servicekostenbeleid 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 huurdersbelangenorganisatie inzake
 - a. de oprichting en instandhouding van de huurdersbelangenorganisatie
 - b. de communicatie met de huurders, zoals het betrekken van de huurders 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 en tweede lid heeft in elk geval betrekking op de werkzaamheden en benodigdheden als genoemd in bijlage 2 bij deze overeenkomst.
4. De huurdersbelangenorganisatie 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 huurdersbelangenorganisatie.
6. De exacte jaarlijkse bijdrage is gebaseerd op het aantal woningen van Sprengenland Wonen op 1 januari. Per woning wordt een vergoeding verstrekt van € 3,36 welke jaarlijks (juli) wordt geïndexeerd. Daarnaast stelt de verhuurder een kantoor aan de Bruisbeek beschikbaar voor het overleg van de huurdersbelangenorganisatie. De kantoorhuur van de locatie 'de Bruisbeek' met de daarbij behorende kosten van gas+water+elektra+servicekosten wordt jaarlijks vergoed door de verhuurder. Indien de bijdrage gebaseerd op het aantal woningen niet toereikend is, stelt de verhuurder de huurdersbelangenorganisatie conform de afspraken over de vergoedingen (zie bijlage 2) een maximum vergoeding van € 10.000,- ter beschikking. Dit zal plaatsvinden na verantwoording van de kosten.
7. De jaarlijkse bijdrage per woning wordt jaarlijks geïndexeerd conform de wet inflatiepercentage (BDB gezinsconsumptie).
8. Onvoorziene kosten die buiten de begroting worden gemaakt, worden door de huurdersbelangenorganisatie voorgelegd aan de verhuurder. De verhuurder kan deze kosten na goedkeuring alsnog vergoeden.
9. De huurdersbelangenorganisatie legt jaarlijks na afloop van het kalenderjaar verantwoording af over de gemaakte kosten en de besteding van de door de verhuurder beschikbaar gestelde middelen.
10. Verhuurder en huurdersbelangenorganisatie spreken af of en zo ja tot welk bedrag niet-bestede budgetten van enig jaar door de huurdersbelangenorganisatie als reserve mogen worden aangehouden.

Artikel 7 Geschillen

1. Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit deze samenwerkingsovereenkomst, al dan niet in combinatie met de WOHV, kunnen op verzoek van een der partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan een (ad hoc) te benoemen geschillencommissie.
2. De in het eerste lid genoemde geschillencommissie bestaat uit drie personen. De verhuurder en de huurdersbelangenorganisatie wijzen elk een lid aan, deze beide leden wijzen samen het derde lid aan. De commissie benoemt uit haar midden een voorzitter.
3. De geschillencommissie toetst of partijen de bepalingen van de WOHV dan wel de afspraken in deze overeenkomst zijn nagekomen.
4. De geschillencommissie besluit binnen zes weken na haar aantreden over het voorgelegde geschil. Deze termijn kan eenmalig, na schriftelijke en gemotiveerde kennisgeving, worden verlengd met maximaal twee weken.
5. Zolang het geschil onderwerp van arbitrage is, wenden partijen zich niet tot de kantonrechter, behoudens gevallen waarmee een spoedeisend belang is gemoed.
6. De uitspraak van de geschillencommissie is bindend, tenzij een 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. Indien er wijzigingen zijn die van invloed zijn op de samenwerkingsovereenkomst kan er met instemming van beide partijen de samenwerkingsovereenkomst geactualiseerd worden.
2. Deze overeenkomst kan schriftelijk en gemotiveerd worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.
3. Indien de huurdersbelangenorganisatie niet langer voldoet aan de wettelijke vereisten van artikel 1, eerste lid onder f, van de WOHV kan de verhuurder de overeenkomst beëindigen conform het tweede lid. De verhuurder geeft de huurdersbelangenorganisatie gedurende de opzegtermijn van zes maanden de gelegenheid alsnog aan de wettelijke eisen te voldoen.