

6 september 2019



mijn huis
VELUWONEN

Samenwerkingsovereenkomst

Woningstichting Veluwonen

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

Ondergetekenden

Woningstichting Veluwonen, Stuijvenburchstraat 20, 6961DR Eerbeek
hierna te noemen 'de verhuurder'

en

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén
hierna te noemen 'de huurdersorganisatie'

komen het volgende overeen:

(Voor begripsomschrijvingen zie Artikel 1 van de Overlegwet Huurder Verhuurder)

1 DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 1

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 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 om het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie te verduidelijken en te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen;
 - e) Het bevorderen van gelijkwaardig overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie.
2. De verhuurder bevordert en faciliteert de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten en wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en nog ontbreekt.

Samenwerkingsovereenkomst Woningstichting Veluwonen en Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

3. De verhuurder bevordert de totstandkoming van werkgroepen, (digitale) panels of bewonersadviesgroepen op nader te bepalen onderwerpen, om huurders/bewoners de mogelijkheid te bieden om mee te denken over de uitvoering van beleid.
4. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen huurder en verhuurder zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld.

II ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 2

1

- a) de huurdersorganisatie 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 huurdersorganisatie wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die ze vertegenwoordigt;
- c) de huurdersorganisatie de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
- d) de huurdersorganisatie ten minste eenmaal 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;


III HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN HUURDERSORGANISATIE

Artikel 3

1. De verhuurder en de huurdersorganisatie voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor de huurders en de huurdersorganisatie van belang kunnen zijn.
2. Het zwaartepunt van het overleg met (het bestuur van) de huurdersorganisatie op verhuurniveau ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurniveau afspelen. De in 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 eens in de twee maanden plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.

Artikel 4

1. De verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door één of meer door de bestuurder gemachtigde personen van de organisatie. Tenminste tweemaal per jaar is de bestuurder al dan niet bijgestaan door één of meer personen van de organisatie, bij dit overleg aanwezig. Een of meer leden van de Raad van Commissarissen kunnen op uitnodiging van de bestuurder of huurdersorganisatie deelnemen aan het overleg.
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 externen/adviseurs.
3. Het overleg wordt afwisselend voorgezeten door de verhuurder en door de voorzitter van het bestuur van de huurdersorganisatie. Hiervan kan worden afgeweken op basis van goede, gezamenlijke afspraken.
4. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald en worden ten minste een week voorafgaand aan het overleg door de verhuurder aan de deelnemers toegezonden.
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 en ondertekend.



Artikel 5

1. De afspraken over de samenwerking en de werkwijze van bewonerscommissies wordt bilateraal tussen verhuurder en bewonerscommissie vastgesteld.
2. Bij uitvoering van een project wordt getracht met betrokken bewoners een bewoners-projectcommissie op te richten. Met deze commissie maakt Veluwonen per project aparte afspraken.

V HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN HUURDERS

Artikel 6

1. De verhuurder kan naast het advies van de huurdersorganisatie ook op andere manieren de mening van de huurders of woningzoekenden raadplegen. Bijvoorbeeld via tijdelijke bewonerscommissies bij planmatig onderhoud, incidentele klantenpanels, of schriftelijke enquêtes.

VI RECHT OP INFORMATIE

Artikel 7

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 (zoals deze in het dpi staat genoemd) als de gemeente. In bijlage 1 wordt het informatierecht verder uitgewerkt.
3. De informatieverstrekking van de verhuurder aan de huurdersorganisatie omvat in elk geval de volgende onderwerpen:
 - a) Verordeningen, reglementen en statuten die gelden voor de verhuurder;
 - b) Het jaarverslag, de jaarrekening, de begroting en de financiële meerjarenprognoses van de verhuurder.

Samen Eén kan ten allen tijde vragen voorleggen aan de achterban/huurders met als doel meningspeiling. Als stukken niet openbaar gemaakt mogen worden, kunnen partijen hierover nadere afspraken maken.

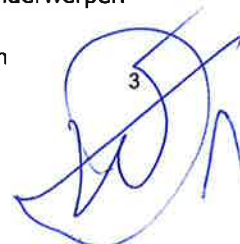
Artikel 8

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) het (financieel) jaarverslag;
 - d) het jaarplan en de begroting.

VII ADVIESRECHT, (zie hoofdstuk 2, artikel 3 tot en met 6 uit de overlegwet)

Artikel 9

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 vroegtijdig mogelijk bij zijn beleid over alle in het schema benoemde 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 bijlage 1. De verhuurder geeft daarbij zijn beweegredenen aan en de gevolgen van zijn voornemens voor de huurders.
4. De verhuurder voert overleg met en vraagt advies aan de huurdersorganisatie over alle in de bijlage ter advisering genoemde onderwerpen als hij voornemens is het door hem gevoerde beleid te wijzigen.
 5. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat hij de huurdersorganisatie in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie zoals bedoeld in punt 3, overleg te voeren en daarover schriftelijk advies uit te brengen.
 6. De huurdersorganisatie dient binnen zes weken schriftelijk te reageren op een verzoek om advies van de verhuurder.
 7. Als de huurdersorganisatie niet binnen zes weken schriftelijk reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
 8. 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.
 9. Als de verhuurder niet binnen twee weken op het advies heeft gereageerd, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen.
 10. 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, alsmede 3 dagen na de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken.

Artikel 9A

1. Verhuurder nodigt de huurdersorganisatie jaarlijks uit voor een bijeenkomst om het bod aan de gemeenten gezamenlijk voor te bereiden.
2. Het definitieve bod wordt uiterlijk 1 juli bij het college ingediend.
3. Naar aanleiding van het bod nodigt de corporatie de gemeente en de huurdersorganisatie uit om tot prestatieafspraken te komen voor het komende jaar. De prestatieafspraken worden in het ambtelijk overleg voorbereid waarbij een vertegenwoordiging van de huurdersorganisatie wordt uitgenodigd deel te nemen.
4. Verhuurder, huurdersorganisatie en de gemeente hebben de keuze om de prestatieafspraken, zoals die zijn vastgesteld in het bestuurlijk overleg waarin alle partijen zitting nemen, te ondertekenen.

VIII AGENDERINGS- EN OVERLEGRECHT

Artikel 10

De huurdersorganisatie hebben de mogelijkheid onderwerpen te agenderen waarover ze overleg wil voeren met en advies of zienswijze willen uitbrengen aan de verhuurder. De verhuurder stelt de huurdersorganisatie in staat over het onderwerp overleg te voeren en een schriftelijk advies of zienswijze uit te brengen.

IX INSTEMMINGSRECHT

Artikel 11

1. Met betrekking tot de in bijlage 1 genoemde onderwerpen wordt aan de huurdersorganisatie instemmingsrecht verleend.
2. De verhuurder zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering van een besluit overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de huurdersorganisatie

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.

X FINANCIËLE REGELING

Artikel 12

1. De verhuurder stimuleert en ondersteunt de huurdersorganisatie in financiële zin bij haar activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a) de werving van leden en de opbouw en instandhouding van de huurdersorganisatie;
 - b) het op de hoogte houden van de huurders en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de huurdersorganisatie;
 - c) het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie;
 - d) scholingsactiviteiten, evenals eventueel noodzakelijk extern advies.De verhuurder draagt hiervoor de kosten indien en voor zover deze kosten redelijk zijn en in onderling overleg de hoogte ervan is bepaald.
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 huurdersorganisaties.
3. De verhuurder draagt de eenmalige aanvangs- en wijzigingskosten voor de oprichting van de huurdersorganisatie bij de notaris.
4. Jaarlijks dient de huurdersorganisatie een jaarplan en begroting in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Op basis van de begroting en de hierboven genoemde onderdelen stelt de verhuurder een voorschot beschikbaar.
5. Als naar de mening van de verhuurder het beschikbaar gestelde voorschot niet conform deze overeenkomst (zal) word(t)(en) besteed, deelt de verhuurder dit de huurdersorganisatie zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.
6. Het voorschot van de bijdrage van de verhuurder zal per kalenderjaar ter beschikking worden gesteld in de maand januari van dat jaar, als is voldaan aan de vereisten van het vierde lid. De afrekening vindt plaats na het vaststellen van de jaarrekening door de aanwezigen op de jaarvergadering.

XI OVERIGE ONDERSTEUNING

Artikel 13

1. De verhuurder stelt aan de huurdersorganisatie voldoende vergaderruimte beschikbaar of faciliteert vergaderruimte.

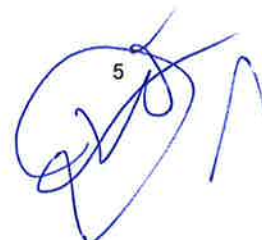
Artikel 14

De verhuurder verzorgt op afroep administratieve ondersteuning zoals het verzorgen van etiketten e.d. De kosten hiervoor worden door de verhuurder in rekening gebracht bij de huurdersorganisatie.

Artikel 15

De website van de huurdersorganisatie en de website van de verhuurder verwijzen naar elkaar en hebben een link naar elkaar.

5



XII RECHT OP BINDEnde VOORDRACHT

Artikel 16

Toezichthoudend orgaan

1. De huurdersorganisatie heeft het recht, om voor twee leden van de Raad van Commissarissen van de verhuurder een bindende voordracht te doen. De werkwijze en afspraken hierover zijn vastgelegd in het Reglement Raad van Commissarissen.
2. Twee keer per jaar vindt een overleg plaats tussen de leden van de Raad van Commissarissen en het bestuur van de huurdersorganisatie.

XIII GESCHILLENREGELING, zie overlegwet hoofdstuk 3 artikel 8 en 8a

Artikel 17

1. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van de Overlegwet of deze overeenkomst, worden hetzij met een schriftelijk verzoek ingediend bij de Huurcommissie, hetzij met een verzoekschrift voorgelegd aan de rechter.

XIV DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 18

1. Deze overeenkomst is opgesteld voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst. Met de ondertekening eindigt de voorgaande samenwerkingsovereenkomst tussen verhuurder en huurdersorganisatie.
2. Elke twee jaar zal deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen worden geëvalueerd.
3. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. 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. Voordat partijen deze overeenkomst conform het vorige lid opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden.
5. 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 Eerbeek op 30 september 2019

Namens de verhuurder:

M. H. de Wilde, directeur-bestuurder Woningstichting Veluwonen

Namens de huurdersorganisatie:

D.D. Wiegel, voorzitter
Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

Bijlage 1: Schema met onderwerpen en bevoegdheden

Onderwerp	Informatie	Advies	Instemming
Algemeen Beleid			
Ondernemingsbeleid	X		
Jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en jaarrekening	X		
Begroting	X		
Relevante informatie van de Autoriteit en benchmarks	X		
Wijziging statuten algemeen		X	
Voordracht Raad van Commissarissen huurderscommissarissen			X
Onderhoud			
Beleid		X	
Begroting	X		
Procedure klachtenonderhoud		X	
Verhuur en woonruimteverdeling			
Woonruimteverdelingsbeleid		X	
Procedure rondom aangaan en beëindigen huurovereenkomst		X	
Huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden		X	
Beleid zelf aangebrachte voorzieningen en vergoedingen hiervoor		X	
Sloop met (vervangende) nieuwbouw en herstructurering			
Strategisch voorraadbeleid		X	
Afweging en argumentatie sloop en nieuwbouw		X	
Bouw en investeringsprogramma	X		
Algemeen nieuwbouwbeleid (koop, huur, prijsklasse, doelgroep)		X	
Sociaal Statuut of plan/verhuiskostenregeling		X	
Woningverbetering en energiebesparing			
Beleid woningverbetering		X	
Beleid energiebesparing		X	
Beleid tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners		X	
Aan- en verkoop huurwoningen			
Beleid aan- en verkoop huurwoningen		X	
Huurprijsbeleid			
Beleid huurprijzen algemeen		X	
Beleid huurharmonisatie		X	
Beleid schuldsanering en (voorkoming van) huisuitzettingen		X	

Servicekostenbeleid	Informatie	Advies	Instemming
Beleid servicekosten algemeen			X
Procedure afrekening servicekosten			X
Fusie en samenwerkingsverbanden			
Fusievoornemens/fusie			X
Verbindingen		X	
Leefbaarheid			
Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving		X	
Wonen en zorg			
Algemeen beleid wonen en zorg		X	
Algemeen beleid opplussen van woningen		X	
Geschillencommissie			
Vaststelling en wijziging reglement		X	
Rapportage aantal en soort klachten	X		
Klachtenafhandeling door commissie en corporatie	X		
Bod aan gemeente			
Opstellen bod		X	
Prestatieafspraken			
Rol huurdersorganisatie voor prestatieafspraken met gemeente			X
Participatie			
Vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst			X
Reglement bewonerscommissies		X	
Financiële bijdrage huurdersorganisatie		X	
Beleid rondom informatievoorziening aan huurders		X	