

Samenwerkingsovereenkomst



Stichting Woningbouw Slochteren



**Stichting Bewonersraad
Slochteren**

Samenwerkingsovereenkomst

PARTIJEN

Stichting Woningbouw Slochteren, hierna te noemen de verhuurder, in deze vertegenwoordigd door

De heer D.E. Woortman, directeur/bestuurder

en

Stichting Bewonersraad Slochteren, hierna te noemen de huurdersorganisatie, in deze vertegenwoordigd door

De heer Y.H. de Vries, voorzitter van het bestuur

Overwegende dat:

- de verhuurder verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand;
- de huurdersorganisatie de vertegenwoordiger is van de huurders die er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van de verhuurder;
- de verhuurder de belangen van huurders van zijn woningen erkent en daarom afspraken wil maken met de huurdersorganisatie over informatie-, advies- en instemmingsrecht zodat de invloed van huurders op het beleid van de verhuurder voldoende wordt gewaarborgd;
- de verhuurder huurders direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn, om op die manier slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders vanuit het besef dat daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk is voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen van de verhuurder;
- het belangrijk is dat de huurdersorganisatie deze betrokkenheid en invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- voor het beleid en beheer van de verhuurder een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk zijn;
- de verhuurder waarde hecht aan de representativiteit van de huurdersorganisatie;
- de samenwerking tussen verhuurder en huurdersorganisatie 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 de woning.

komen het navolgende overeen:

I BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

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.

Huurwoning: de woning die in eigendom of beheer is van de 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.

Huurderscommissie: een groep bewoners, bestaande uit door en uit de huurders aangewezen personen, die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners in een bepaalde regio.

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

Geschillencommissie: geschillencommissie zoals bedoeld in artikel 14 van de samenwerkingsovereenkomst.

II DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met als doel:
 - a) De huurdersorganisatie en/of de huurderscommissies 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 en/of de huurderscommissies te verduidelijken;
 - d) Regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie en/of de huurderscommissies te verduidelijken en te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen;
 - e) Het bevorderen van gelijkwaardig overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie en/of de huurderscommissies.

2. De verhuurder en de huurdersorganisatie bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is.
3. De verhuurder zal nieuwe bewoners attenderen op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij de huurdersorganisatie en/of de huurderscommissie.
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.

III ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

1. De verhuurder erkent de huurdersorganisatie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:
 - 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 éénmaal 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. De verhuurder erkent de huurderscommissie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van die regio van belang kunnen zijn onder de voorwaarden genoemd in artikel 3.1 a, c en d.

IV HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN HUURDERSORGANISATIE EN/OF HUURDERSCOMMISSIE(S)

Artikel 4

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 verhuurdersniveau ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurdersniveau afspelen. De in het schema van 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 viermaal per jaar plaats of vaker, als beide partijen dat noodzakelijk achten.
4. Het overleg tussen de verhuurder en de huurderscommissie(s) vindt plaats, zo vaak als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.

5. Het zwaartepunt van het overleg met de huurderscommissie(s) ligt bij de onderwerpen die zich in de betreffende regio afspelen. De in bijlage 1 genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
6. Bij grotere projecten in een buurt of complex kan, ad-hoc een bewonerscommissie opgericht worden, bestaande uit vertegenwoordigers van de betreffende huurderscommissie en vertegenwoordigers van de bewoners uit de betreffende buurt of het betreffende complex.
Deze bewonerscommissie overlegt dan gedurende de looptijd van het project met de verhuurder, waarbij onder andere de in bijlage 1 in kolom B genoemde onderwerpen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.

Artikel 5

1. De verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur of daartoe belaste medewerkers, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen.
2. De huurdersorganisatie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur, gezamenlijk met de huurderscommissies en/of de door het bestuur en huurderscommissies, uit hun midden aangewezen vertegenwoordigers, al dan niet bijgestaan door één of meer medewerkers of adviseurs (mits deze redelijkerwijs aantoonbaar deskundig zijn).
3. De huurderscommissie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door haar vertegenwoordigers, al dan niet bijgestaan door één of meer adviseurs. (mits deze redelijkerwijs aantoonbaar deskundig zijn).
4. Het overleg wordt voorgezeten door de verhuurder.
5. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald en worden ten minste een week voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden.
6. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door de verhuurder en aan de deelnemers toegezonden uiterlijk 3 weken na het betreffende overleg. Bij het verslag zullen de afspraken met afhandelingstermijnen worden vermeld. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.

V RECHT OP INFORMATIE

Artikel 6

1. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie en/of de huurderscommissie tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurdersorganisatie en/of de huurderscommissie van wezenlijk belang kunnen zijn.
2. 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) beschikkingen, besluiten en algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeente en samenwerkingsverbanden van overheden

- en/of woningcorporaties die voor de gezamenlijke huurders en bewoners van de verhuurder van belang zijn;
- c) het jaarverslag, de jaarrekening, de begroting en de financiële meerjarenprognoses van de verhuurder;
 - d) de overzichten van de begroting en van de verrekening van de bijkomende kosten.
3. De verhuurder informeert de huurderscommissie(s) tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor huurders van die regio('s) van wezenlijk belang kunnen zijn.
 4. 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 leden van de aangesloten huurderscommissies en/of organisaties op buurt- of complexniveau;
 - d) het (financieel) jaarverslag;
 - e) het werkplan 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 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 van bijlage 1. De verhuurder geeft daarbij zijn beweegredenen aan en de gevolgen van zijn voornemens voor de huurders.
3. De verhuurder voert overleg met en vraagt advies aan de huurdersorganisatie over alle in het schema genoemde onderwerpen als hij voornemens is het door hem gevoerde beleid te wijzigen.
4. 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 overleg te voeren en, als de huurdersorganisatie dat wenst, daarover schriftelijk advies uit te brengen.
5. De huurdersorganisatie dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van de verhuurder.
6. Als de huurdersorganisatie niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
7. 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.

8. Als de verhuurder niet binnen twee weken op het advies heeft gereageerd, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen.
9. 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.
10. Voor de huurderscommissie gelden de bepalingen van artikel 8 lid 1 tot en met lid 9 voor die onderwerpen van beleid en beheer die op de desbetreffende regio van toepassing zijn.

VII AGENDERINGS- EN OVERLEGRECHT

Artikel 9

De huurdersorganisatie en huurderscommissie(s) hebben de mogelijkheid onderwerpen te agenderen waarover ze overleg willen voeren met en advies willen uitbrengen aan de verhuurder. De verhuurder stelt de huurdersorganisatie en/of de huurderscommissie(s) in staat over het onderwerp overleg te voeren en een schriftelijk advies uit te brengen. Artikel 8, lid 4 tot en met 9, zijn op dit advies van toepassing.

VIII INSTEMMINGSRECHT

Artikel 10

1. Met betrekking tot de in bijlage 1 genoemde onderwerpen waar een 3 achter staat vermeld, wordt aan de huurdersorganisatie of huurderscommissie(s) 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 of de desbetreffende huurderscommissie.
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 huurdersorganisatie in materiële en/of immateriële 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 (mits vooraf gemeld), evenals eventueel noodzakelijk extern advies. 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 huurdersorganisaties.
 3. Jaarlijks dient de huurdersorganisatie een activiteitenplan en begroting in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten en de in lid 2 en 7 bedoelde kosten. Tevens legt de huurdersorganisatie jaarlijks aan de bij haar aangesloten huurders verantwoording af over de besteding van het door de verhuurder beschikbaar gestelde bedrag en informeert ze de verhuurder hierover via het financieel jaarverslag.
 4. 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.
 5. De bijdrage van de verhuurder zal per kalenderjaar ter beschikking worden gesteld, en wel in de eerste week van januari van dat jaar, als is voldaan aan de vereisten van het vierde lid.
 6. Reservering van de door de verhuurder ter beschikking gestelde budgetten is mogelijk, tot maximaal 50% van de in het betreffende jaar ontvangen bijdrage.
 7. De verhuurder ondersteunt de huurderscommissie(s) eveneens in (im)materiële zin en vergoedt de kosten voor het op de hoogte houden van de huurders, het betrekken van de achterban bij de standpuntbepaling en de deskundigheidsbevordering van huurders.

X RECHT OP BINDEnde VOORDRACHT

Artikel 12

Toezichthoudend orgaan

1. De huurdersorganisatie heeft het recht, zoals bedoeld in artikel 11, lid 3 van de statuten van de verhuurder en in artikel 7, lid 1, sub e, van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh), om voor minstens twee leden van het Toezichthoudend Orgaan van de verhuurder een bindende voordracht te doen.
2. Het is niet mogelijk dat de leden van het Toezichthoudend Orgaan van de verhuurder tevens lid zijn van het bestuur van de huurdersorganisatie.
3. In overleg met de RvC is het mogelijk dat er eens per jaar een besturenoverleg plaats vindt tussen een delegatie van de RvC van de verhuurder en het bestuur van de huurdersorganisatie.

Artikel 13

Geschillencommissie

De huurdersorganisatie heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor minimaal één en maximaal drie zetel(s) van de in artikel 16 van het Bbsh verplicht gestelde Geschillencommissie van de verhuurder. Hiervoor wordt verwezen naar het “reglement Geschillencommissie” en bijlage 2.

XI GESCHILLENREGELING

Artikel 14

1. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen, alleen schriftelijk gemotiveerd, worden voorgelegd aan een Geschillencommissie.
2. Doel van de geschillenregeling is het beslechten van geschillen buiten een bevoegde rechterlijke instantie om.
3. Partijen zijn gehouden aan de uitspraak van de Geschillencommissie, tenzij één van de partijen zwaarwegende motieven heeft om daarvan af te wijken. Partijen zullen in een dergelijk geval eerst in overleg treden voor zij stappen nemen.

Artikel 15

1. De Geschillencommissie heeft recht op inzage in alle informatie van partijen die betrekking heeft op het geschil.
2. De Geschillencommissie zal de bij het geschil betrokken partijen horen alvorens zij tot een uitspraak komt. Partijen krijgen ruim voor de hoorzitting inzage in alle informatie die betrekking heeft op het geschil.
3. De Geschillencommissie doet schriftelijk uitspraak. De uitspraak wordt toegezonden aan partijen. De uitspraak is zodanig gemotiveerd, dat de belangrijkste overwegingen daaruit zijn af te leiden.

Artikel 16

De bij het geschil betrokken partijen zullen het geschil, zolang het geschil in behandeling is bij de Geschillencommissie, niet voorleggen aan een bevoegde rechterlijke instantie, tenzij er sprake is van een spoedeisend belang.

XII DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 17

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
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 (plaats, datum, jaar):

Schildwolde, de 14^e mei 2009

Namens de verhuurder, Stichting Woningbouw Slochteren:

D E Woortman

Namens de huurdersorganisatie, Stichting Bewonersraad Slochteren:

Y H de Vries