

woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

## SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

Woonstichting De Zes Kernen, gevestigd aan de Gemeenlandsedijk Zuid 12a te Abbenbroek en hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, mevrouw Anja van der Sijde, hierna te noemen 'de verhuurder'

en

Huurdersvereniging Bernisse, zetel in gemeente Nissewaard en hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door het bestuur, hierna te noemen 'de huurdersorganisatie',

overwegende dat:

de verhuurder verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand;

de huurdersorganisatie de vertegenwoordiger is van de huurders die ernaar 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:

## **1. 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 in de zin van de Wet. Tevens wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die de woning van de verhuurder huurt.

*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 die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders op verhuurdersniveau.

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

## **2. Doelstellingen en uitgangspunten**

### **Artikel 2**

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 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 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 zal nieuwe bewoners informeren over het feit dat ze automatisch lid zijn van de huurdersvereniging en dat zij zelf bepalen of en in hoeverre zij daarin actief participeren.

3. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving, voor het overleg tussen huurder en verhuurder, zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld.

## **3. 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 tenminste 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.

#### **4. Het overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie(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.
3. Het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie vindt viermaal 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 directeur of daartoe belaste medewerkers, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen of één of meer bestuursleden van de verhuurder.
2. De huurdersorganisatie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur of de door het bestuur aangewezen bestuursleden.
3. De data van het overleg worden aan het einde van het jaar voor het gehele volgende jaar vastgesteld. De agenda van het overleg wordt 14 dagen van tevoren gezamenlijk en in overleg bepaald en wordt tenminste één week voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden.
4. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door een door verhuurder en huurdersorganisatie aan te wijzen (externe) notulist. Het verslag wordt aan de deelnemers toegezonden. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.

#### **5. Recht op informatie**

##### **Artikel 6**

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. De informatieverstrekking van de verhuurder aan de huurdersorganisatie omvat in elk geval de volgende onderwerpen:
  - a) plannen voor het slopen van woningen
  - b) het onderhoud van woningen
  - c) de huurprijzen, waaronder de huurverhoging
3. 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 aangesloten organisaties op complexniveau;
  - d) het (financieel) jaarverslag;
  - e) het werkplan en de begroting.

## **6. 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. De verhuurder geeft daarbij zijn beweegredenen aan en de gevolgen van zijn voornemens voor de huurders.  
Het advies moet als volgt verlopen:
  - De verhuurder geeft zijn huurders schriftelijke informatie over zijn beleid.
  - De verhuurder overlegt hierover vooraf met de huurdersorganisatie.
  - De huurdersorganisatie krijgt ten minste 6 weken de tijd om schriftelijk advies uit te brengen.
  - De verhuurder voert zijn plannen niet uit voordat de huurdersorganisatie dit advies heeft kunnen uitbrengen.
  - Indien de verhuurder wil afwijken van het advies, moet hij dit binnen twee weken schriftelijk melden aan de huurdersorganisatie. Daarbij geeft de verhuurder aan waarom hij het advies geheel of gedeeltelijk niet opvolgt.

## **7. Agenderings- en overlegrecht**

### **Artikel 9**

De huurdersorganisatie heeft de mogelijkheid onderwerpen te agenderen waarover ze overleg willen voeren.

## **8. Instemmingsrecht**

### **Artikel 10**

1. Met betrekking tot een wijziging van het servicekostenbeleid wordt aan de huurdersorganisatie instemmingsrecht verleend. Dit geldt niet voor wijzigingen in het servicekostenpakket.
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.

## **9. Prestatieafspraken**

Woningcorporaties maken elk jaar afspraken met gemeente(n) en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Er kunnen afspraken gemaakt worden over zaken als:

- nieuwbouw sociale huurwoningen
- betaalbaarheid van de woningen
- huisvesting van bepaalde doelgroepen
- kwaliteit en duurzaamheid van de woningen

Deze onderwerpen staan in de woonvisie van de gemeente(n). Als er geen woonvisie is, zijn prestatieafspraken niet verplicht.

Dit onderwerp, de prestatieafspraken, maakt onderdeel uit van het reguliere overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie.

## **10. Financiële regeling**

### **Artikel 11**

1. De verhuurder stimuleert en ondersteunt de huurdersorganisatie in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze zijn gericht op de werving van leden, de opbouw en instandhouding van de huurdersorganisatie, het op de hoogte houden van de huurders en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de huurdersorganisatie.
2. De verhuurder kent de huurdersorganisatie hiervoor een budget toe conform de begroting.
3. De verhuurder draagt tevens de kosten die rechtstreeks samenhangen met het overleg (en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor het overleg tussen De verhuurder en de huurdersorganisatie). Onder deze kosten worden mede de kosten van scholingsactiviteiten ten behoeve van het overleg begrepen, evenals eventueel noodzakelijk extern advies. Door de huurdersorganisatie te maken kosten worden enkel door de verhuurder vergoed, indien de huurdersorganisatie hier na voorafgaand overleg met de verhuurder toestemming voor heeft gekregen.
5. Jaarlijks dient de huurdersorganisatie voor afloop van het boekjaar een begroting voor het volgende jaar in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Tevens legt de huurdersorganisatie jaarlijks aan de bij haar deelnemers aangesloten huurders verantwoording af over de besteding van de contributie en het door de verhuurder beschikbaar gestelde bedrag en informeert zij de verhuurder hierover middels het financieel jaarverslag.
6. Indien naar haar mening de door haar ter beschikking te stellen gelden niet overeenkomstig deze overeenkomst zullen worden besteedt, deelt de verhuurder dit de huurdersorganisatie zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na ontvangst van de begroting, mee.
7. De bijdrage van de verhuurder zal per kalenderjaar ter beschikking gesteld worden op of voor 1 januari van dat jaar, mits is voldaan aan het vereiste van artikel 11 leden 5 en 6.
8. Reservering van de door de verhuurder ter beschikking gestelde gelden is mogelijk tot een maximum bedrag van € 2.000 (tweeduizend euro).

## **11. Recht op voordracht**

### **Artikel 12**

#### *Toeziethoudend orgaan*

1. De huurdersorganisatie heeft het recht, om voor minstens 50% van de leden van het Toeziethoudend Orgaan van de verhuurder (RvC) een voordracht te doen.
2. Overeenkomstig artikel 14 van de statuten van de verhuurder is het niet mogelijk dat de leden van het Toeziethoudend Orgaan van de verhuurder (RvC) tevens lid zijn van het bestuur van de huurdersorganisatie.
3. Deze op voordracht van de huurdersorganisatie zittende RvC leden kunnen bij toerbeurt deelnemen aan alle overlegvergaderingen tussen bestuurder en huurdersorganisatie.

## **12. Duur en wijziging van deze overeenkomst**

### **Artikel 17**

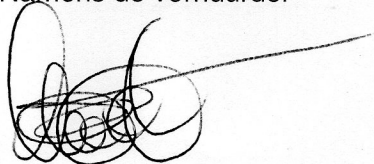
1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
2. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en met 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.

6. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan een door verhuurder en huurdersorganisatie gezamenlijk aan te wijzen mediator. Indien dit niet tot het gewenste resultaat leidt, wordt de wettelijke procesgang gevolgd.

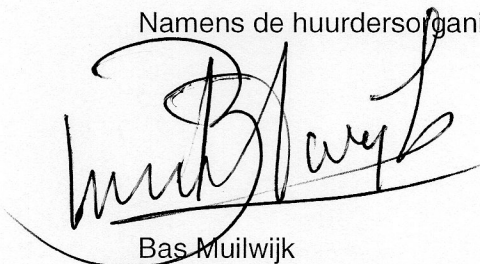
Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Abbenbroek, 13 september 2018.

Namens de verhuurder



Anja van der Sijde  
directeur-bestuurder

Namens de huurdersorganisatie



Bas Muilwijk  
voorzitter



woonstichting De Zes Kernen  
Buitengewoon wonen in Bernisse

Huurdersvereniging  
BERNISSE

