

Samenwerkingsovereenkomst Huurdersbelang Woonmeij & Woonmeij

Datum 27 juni 2019
Status Definitief
Auteur Woonmeij / Huurdersbelang Woonmeij



Ondergetekenden,

Huurdersbelang Woonmeij, hierna te noemen 'de huurdersorganisatie'

en

Woningcorporatie Woonmeij, hierna te noemen 'de verhuurder'

Overwegende dat:

- de verhuurder verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand en de huurders (en andere bewoners) direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn;
- Huurdersorganisaties het recht hebben om hun invloed uit te oefenen, welk recht is beschreven in de wet op het overleg huurders en verhuurder (de overlegwet)
- 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 huurdersorganisatie medeverantwoordelijk is voor goed wonen en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders/bewoners van de verhuurder en de betreffende woningzoekenden;
- de huurdersorganisatie 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 huurdersorganisatie deze invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- een huurdersorganisatie dicht bij de huurders/bewoners moet staan en daarom moet weten wat er onder hen leeft;
- voor overleg een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk zijn;

Komen het volgende overeen:

I BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

In deze samenwerkingsovereenkomst en daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

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. 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 Woonmeij.

Bewoner: natuurlijke persoon woonachtig in een (voormalige) woning van de verhuurder die dankzij de VvE, de woonomgeving of een huur-, onderhouds- of servicecontract een relatie heeft met de huurders en 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 en woningzoekenden op verhuurdersniveau (of vestigingsniveau).

Bewonerscommissie: een groep bewoners, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen, die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners in (een) bepaald(e) complex(en).

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

Schema: het 'Schema onderwerpen en bevoegdheden' als in Bijlage 1 van deze overeenkomst.

II 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 ter structurering van het overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie;
 - e. Het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie
2. De verhuurder en de huurdersorganisatie bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en (nog) ontbreekt.
3. De verhuurder zal nieuwe bewoners attenderen op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij de huurdersorganisatie.
4. De verhuurder en de huurdersorganisatie bevorderen de betrokkenheid van bewoners en woningzoekenden bij het beleid. Daarover maken zij samen afspraken. .
5. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen huurdersorganisatie en verhuurder zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld.

III ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

De verhuurder erkent de huurdersorganisatie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders/bewoners van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:

- a. de huurdersorganisatie alle huurders/bewoners 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/bewoners die ze vertegenwoordigt;
- c. de huurdersorganisatie de huurders/bewoners op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;

- d. de huurdersorganisatie ten minste één maal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders/bewoners, waarin ze verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt;

IV HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN HUURDERSORGANISATIE

Artikel 4

1. De verhuurder en de huurdersorganisatie voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor de huurders en huurdersorganisatie van belang 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 genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
3. Het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie vindt ten minste vier maal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.
4. De huurdersorganisatie informeert de huurders over haar activiteiten en betreft haar leden bij haar standpuntbepaling.
5. De huurdersorganisatie organiseert ten minste een keer per jaar een algemene ledenvergadering waar zij onder andere verantwoording aflegt over haar activiteiten, resultaten en financiële gegevens. De verhuurder ontvangt een afschrift van het verslag van deze vergadering.

Artikel 5

1. De verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur of daartoe belaste medewerkers of derden, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen van of namens de verhuurder.
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 medewerkers of adviseurs.
3. Het overleg wordt afwisselend voorgezeten door de verhuurder en de huurdersorganisatie 5. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald en worden (ten minste twee weken) voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden.
4. 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.
5. De verhuurder voert ten minste eenmaal per jaar met de betrokken huurdersorganisatie overleg, niet zijnde een overleg over de in het schema genoemde onderwerpen. De huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s) kunnen gezamenlijk voor dat overleg worden uitgenodigd.

V 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. Met betrekking tot de lokale woonopgave heeft de huurdersorganisatie van een corporatie recht op dezelfde informatie als de gemeente.
3. Dit recht op informatie, zoals aangegeven in lid 1, omvat in elk geval informatie over de volgende onderwerpen:
 - a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan

- grenzende omgeving;
 - b. het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
 - c. het toewijzings- en verhuurbeleid;
 - d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
 - e. het beleid inzake de huurprijzen;
 - f. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheid en het huisvesten van personen;
 - g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
 - h. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken;
 - i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven;
 - j. overeenkomsten met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde;
 - k. de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder;
 - l. de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken
4. In beginsel is alle door de verhuurder verstrekte informatie vertrouwelijk. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het openbaar maken 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. het (financieel) jaarverslag;
 - d. het werkplan en de begroting.
2. De huurdersorganisatie toont op verzoek van de verhuurder aan op welke wijze zij de huurders betreft bij haar standpuntbepaling en hoe de communicatie met de huurders plaatsvindt.

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 betreft de huurdersorganisatie zo tijdig mogelijk bij zijn beleid over alle in het schema genoemde 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 het schema en vraagt de huurdersorganisatie om advies met betrekking tot de onderwerpen aangeduid met een "2".
4. De verhuurder geeft daarbij zijn beweegredenen aan en de gevolgen van zijn voornemens voor de huurders.
5. Indien een 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 huurdersorganisatie in staat heeft gesteld daarover schriftelijk advies uit te brengen.
7. De huurdersorganisatie dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van de verhuurder, tenzij een langere termijn wordt overeengekomen.
8. Als de huurdersorganisatie niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
9. 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.
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 of als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken.

VII INITIATIEF- EN OVERLEGRECHT

Artikel 9

De huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s) hebben 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 de in het schema genoemde onderwerpen -aangeduid met een "3"- 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.
3. 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 immateriële zin bij activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a. de opbouw en instandhouding van de huurdersorganisatie, zoals bijvoorbeeld de werving van leden, bewonerscommissies, contactpersonen, werkgroepen, ledenraadplegingen;
 - b. de samenwerking met huurders/bewoners, bewonerscommissies en andere partijen;
 - c. het op de hoogte houden van huurders/bewoners, bewonerscommissies en werkgroepen en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de huurdersorganisatie;
 - d. het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie;
 - e. deskundigheidsbevordering van zowel huurdersorganisatie met een minimum van drie dagen per persoon per jaar;
 - f. extern advies op administratief, inhoudelijk en communicatief gebied.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 (bijvoorbeeld ten behoeve van de prestatieafspraken).
3. De verhuurder draagt de eenmalige aanvangskosten voor de oprichting van de huurdersorganisatie bij de notaris.
4. Jaarlijks dient de huurdersorganisatie een activiteitenplan en begroting in. Dit gebeurt in het eerste kwartaal op het moment dat het jaarverslag wordt besproken. Deze bescheiden worden tijdig aan de verhuurder ter beschikking gesteld. In het jaarverslag verantwoordt de huurdersorganisatie jaarlijks de besteding van de beschikbaar gestelde 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 huurdersorganisatie zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.
6. De bijdrage van de verhuurder zal voorafgaand aan het kalenderjaar ter beschikking worden gesteld als is voldaan aan de vereisten van het vierde lid.
7. Reservering van de door de verhuurder ter beschikking gestelde budgetten is mogelijk, tot maximaal dat door beide partijen is overeengekomen.

X GESCHILLENREGELING

Artikel 12

1. De samenwerking zoals bedoeld in deze overeenkomst geschiedt op basis van wederzijds vertrouwen en begrip en respect voor elkaars standpunt en verschil van mening. In de basis worden geschillen of onenigheden onderling opgelost, indien gewenst met hulp van derden.
2. Wanneer partijen er samen niet uitkomen kunnen geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst worden voorgelegd aan de huurcommissie en/of aan de rechter.

XI DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 13

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
2. Elke twee jaar zullen overeenkomst, aard en inhoud van het overleg worden geëvalueerd.
3. 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.
4. 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 Schijndel 27 juni 2019:

.....

Namens de verhuurder
(naam, handtekening):

.....

Directeur-bestuurder

.....

Namens de huurdersorganisaties
(naam, handtekening):

.....

Voorzitter en secretaris

1.1 Bijlage: 'Schema onderwerpen en bevoegdheden' in het overleg Woonmeij en Huurdersbelang Woonmeij

In het onderstaande schema vindt u onder a. tot en met l. de onderwerpen die de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' (Overlegwet) in artikel 3, lid 2 noemt in verband met het informatie-, overleg- en adviesrecht van de huurdersorganisatie en bewonerscommissie. Het getal in de rechterkolommen geeft aan welke bevoegdheid (zie legenda) de huurdersorganisatie bij deze onderwerpen wettelijk heeft.

Daarnaast staan in het schema nog enkele andere onderwerpen (waaronder huurdersraadpleging, zienswijze bij verkoop en verbindingen en visitatie) die niet in de Overlegwet worden genoemd, maar waarop huurdersorganisaties in de corporatiesector dankzij de Woningwet 2015 ook (of meer) bevoegdheden hebben gekregen.

Legenda Bevoegdheden (Bev.)

1. Informatierecht: dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen.
2. Gekwalificeerd adviesrecht: dit is het in de wet omschreven adviesrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure.
3. Instemmingsrecht: Woonmeij dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met de huurdersorganisatie.

Het initiatiefrecht geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of (in de samenwerkingsovereenkomst) extra zijn overeengekomen.

ONDERWERPEN	Bev.
a. Het in standhouden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daar- aan grenzende omgeving	2*
Strategisch voorraadbeleid (tussentijdse afwijkingen)	2
Meerjarenbeleid en -begroting onderhoud	1
Beleid basiskwaliteit	2
b. Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden	2*
<i>Sloop en vervangende nieuwbouw</i>	
Afweging en argumentatie herstructurering	1
Algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	2
Sociaal plan/statuut (tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners)	3
Algemeen beleid woningverbetering	2
Beleid energiebesparing	2
<i>Aan- en verkoop huurwoningen</i>	
Aan- en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2
Beleid tussenvormen huur en koop	2
Participatie huurders in gemengde complexen	2

c. Het toewijzings- en verhuurbeleid	2
Woonruimteverdelingsbeleid	2
Beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)	2
Beleid zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) en vergoedingen daarvoor	2
d. De door Woonmeij in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur	2
Wijziging algemene huurvoorwaarden	2
Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2
Beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	2
Wijzigingen in de dienstverlening richting huurders (o.a. reparatieverzoeken en beleid bij verhuizing)	2
e. Het beleid inzake de huurprijzen	2*
Huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)	2
Huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen	2
f. De samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door Woonmeij aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheid en het huisvesten van personen	2
Beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten	3
Procedure afrekening servicekosten	1
g. Een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek	2
Fusie-effectrapportage (specifiek de effecten voor de huurders)	3
h. Het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken	2*
Algemeen beleid leefbaarheid, overlast, onderhoud en verbetering woonomgeving	2
i. Het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven	2*
Algemeen beleid wonen en zorg	2
j. Overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde	2

Afspraken tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service	1
Beheerovereenkomst	2
Keuze, evaluatie en wijziging beheerder	2
k. De uitspraken van de klachtencommissie waarbij Woonmeij is aangesloten	1
l. De beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen Woonmeij en een of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken	2
Inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n) (kan mogelijk elementen bevatten die adviesplichtig zijn)	1*

Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (onderdelen Woningwet 2015)	
Zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)	1
Huurdersraadpleging (artikel 21e, Woningwet 2015)	2
Zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)	3
Bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015)	2
Administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB-activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet 2015)	2
Visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)	2

¹ Het betreft hier geen informatie-, advies-, of instemmingsrecht, maar in de beoordeling van de minister of hij wel of geen toestemming geeft voor een geplande verkoop van corporatiewoningen, neemt hij de zienswijze van zowel de huurdersorganisatie als de gemeente mee.

² Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de voordracht van de huurdersorganisatie is in principe bindend.

* Bij deze onderwerpen zijn er deelthema's die ook in de prestatieafspraken tussen de gemeente, Woonmeij en de huurdersorganisatie worden meegenomen. Voor die specifieke deelthema's zullen partijen overeenstemming moeten bereiken.