

Samenwerkingsovereenkomst

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam en Huurdersvereniging Onderdak

Ondergetekenden,

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam, hierna te noemen 'de Verhuurder'
en
Huurdersvereniging Onderdak, hierna te noemen 'de Huurdersvereniging'

Overwegende dat:

- de Verhuurder verantwoordelijk is voor het beheer en het beleid inzake het totale woningbestand;
- de Huurdersvereniging de vertegenwoordiger is van de huurders (leden) en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van de Verhuurder;
- de Verhuurder de belangen van huurders van haar woningen erkent en daarom afspraken wil maken met de Huurdersvereniging over informatie, (*gekwalificeerd*) 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 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 Huurdersvereniging deze betrokkenheid en invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- voor het beheer en beleid 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 Huurdersvereniging;
- de samenwerking tussen Huurdersvereniging en Verhuurder tot doel heeft:
 - het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
 - het bevorderen van een goede relatie tussen huurder en verhuurder;
 - het laten aansluiten van het door de Verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;
 - het zorg dragen voor de continuïteit van het bestaansrecht van verhuurder;
 - het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur, de kwaliteit van de woning en de hoogte van het inkomen.

komen het navolgende overeen:

I BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1 *Huurder*: Natuurlijk persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met de Verhuurder. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder(ster). 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.

Bewonerscommissie: Groep bewoners, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen en onderdeel uitmakend van de Huurdersvereniging, die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners van één of meerdere complexen, buurten, straten of wijken.

BBSH: Besluit beheer sociale huursector.

Geschil: Een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan mededeling doet aan de andere partij per aangetekend schrijven.

Geschillencommissie: Geschillencommissie zoals bedoeld in de geschillenregeling van deze samenwerkingsovereenkomst.

Klachtencommissie: Klachtencommissie zoals bedoeld in artikel 16 van het BBSH.

II DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

- Artikel 2**
1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a) De Huurdersvereniging goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen, die zij vertegenwoordigt;
 - b) De Verhuurder middels het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;
 - c) De taken en bevoegdheden van de Verhuurder en de Huurdersvereniging te verduidelijken;
 - d) Regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de Verhuurder en de Huurdersvereniging te verduidelijken en te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen;
 - e) Het bevorderen van een gelijkwaardig overleg tussen de Verhuurder en de Huurdersvereniging.
 2. De Verhuurder en de Huurdersvereniging bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten, of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is.
 3. Verhuurder zal nieuwe bewoners attent maken op de mogelijkheid lid te worden van de Huurdersvereniging.
 4. De inhoud van deze overeenkomst is onverkort van toepassing op de bij de Huurdersvereniging aangesloten bewonerscommissies.
 5. Verhuurder gaat geen soortgelijke overeenkomst aan met een andere organisatie van huurders indien de Huurdersvereniging hier niet mee kan instemmen.
 6. Deze overeenkomst wordt beschouwd als een reglement zoals bedoeld in artikel 17 van het BBSH en is een verdere uitwerking van en aanvulling op de Wet op het overleg huurders verhuurder.
 7. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving omtrent het overleg tussen huurder en verhuurder, zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld.

III ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

- Artikel 3**
1. Verhuurder erkent de Huurdersvereniging en de bewonerscommissies als gesprekspartner voor onderwerpen van beheer en beleid die voor de huurders van belang kunnen zijn, *zoals vermeld in de bijlage*, onder voorwaarde dat:
 - a) de Huurdersvereniging alle huurders van de woningen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
 - b) het bestuur van de Huurdersvereniging wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
 - c) de Huurdersvereniging de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - d) de Huurdersvereniging ten minste éénmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt;
 - e) de Huurdersvereniging alle bewoners van woningen van de Verhuurder in staat stelt lid te worden van de Huurdersvereniging;
 - f) de Huurdersvereniging zich zal inspannen zoveel mogelijk huurders te motiveren zich aan te sluiten bij de Huurdersvereniging.
 - g) De Verhuurder stelt 1 bladzijde (A4) in de bewonerskrant beschikbaar voor commentaren en mededelingen van de Huurdersvereniging. Indien er meer ruimte nodig is zal hierover overleg plaatsvinden. De Huurdersvereniging is niet verplicht eventuele aanpassingen in de tekst op verzoek van de Verhuurder over te nemen.

IV HET OVERLEG TUSSEN DE VERHUURDER EN DE HUURDERSVERENIGING

- Artikel 4**
1. Verhuurder en Huurdersvereniging zullen regelmatig overleg voeren over alle onderwerpen die voor de huurders en de Huurdersvereniging van belang kunnen zijn.
 2. Het zwaartepunt van het overleg met het bestuur van de Huurdersvereniging 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 zwaartepunt van het overleg met bewonerscommissies ligt bij de onderwerpen die zich in het betreffende complex afspelen. De in de bijlage genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.

- Artikel 5**
1. De Verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur of een door de directeur aangewezen persoon, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen.
 2. De Huurdersvereniging wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur, eventueel aangevuld met leden van bewonerscommissies en, indien gewenst, bijgestaan door één of meer medewerkers/adviseurs.
 3. Het overleg tussen Verhuurder en Huurdersvereniging vindt periodiek plaats en tenminste vier maal per jaar, tenzij partijen tussentijds anders overeenkomen.
 4. Aan het begin van ieder jaar stellen partijen een vergaderschema op met te bespreken onderwerpen, van dit schema en de te bespreken onderwerpen kan in overleg worden afgeweken.
 5. Indien het onderwerp een spoedeisend karakter heeft, kunnen partijen overeenkomen een tussentijdse vergadering bijeen te roepen.
 6. De directeur van de Verhuurder en de voorzitter van de Huurdersvereniging fungeren in overleg afwisselend als voorzitter van de overlegvergadering.
 7. De datum en agenda van het overleg worden door een vertegenwoordiger van de Huurdersvereniging en de directie van de Verhuurder of diens bevoegde] vertegenwoordiger gezamenlijk en in overleg bepaald en zullen, samen met een schriftelijke toelichting en de bijbehorende stukken, minimaal twee weken voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers worden toegezonden.

8. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door de Verhuurder en binnen drie weken na afloop van de vergadering aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag zal in het volgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd.

Besturenoverleg

- Artikel 6
1. Indien beide, hierna genoemde, partijen dat wensen kan er een overleg plaatsvinden, tussen de raad van toezicht van de Verhuurder en het bestuur van de Huurdersvereniging.
 2. Dit overleg heeft een overwegend meningsvormend karakter.

V RECHT OP INFORMATIE

- Artikel 7
1. De Verhuurder informeert de Huurdersvereniging tijdig en kosteloos over onderwerpen van beleid en beheer, die voor huurders en Huurdersvereniging van wezenlijk belang kunnen zijn, zoals vermeld in de bijlage.
 2. De informatieverstrekking van de Verhuurder aan de Huurdersvereniging omvat in elk geval informatie over de volgende onderwerpen:
 - a) verordeningen, reglementen en statuten die gelden ten aanzien van de Verhuurder;
 - b) beschikkingen, besluiten en algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeente, samenwerkingsverbanden van overheden en/of woningcorporaties, die voor de gezamenlijke huurders en bewoners van de Verhuurder van belang zijn;
 - c) het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening, de begroting en de financiële meerjarenprognoses van de Verhuurder;
 - d) de jaarlijkse onderhoudsbegroting;
 - e) het jaarlijkse programma van uit te voeren onderhouds- en verbeteringsprojecten;
 - f) het voorraadbeleid;
 - g) relevante stukken met betrekking tot het te voeren huurprijsbeleid van de Verhuurder;
 - h) andere beleids(voorbereidende)stukken en besluiten, die voor de Huurdersvereniging van wezenlijk belang kunnen zijn en voor zover die het algemeen belang van de Verhuurder niet schaden.
 - i) minimaal twee keer per jaar een actueel overzicht van de leden van de Huurdersvereniging, bij voorkeur verdeeld naar de diverse wijken.
 3. Partijen kunnen nader afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.

- Artikel 8
1. De Huurdersvereniging zal ten minste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de Verhuurder:
 - a) de statuten en de reglementen van de Huurdersvereniging;
 - b) de namen en adressen van de bestuursleden;
 - d) het jaarverslag;
 - e) werkplan en begroting.

VI ADVIESRECHT

- Artikel 9
1. De Verhuurder informeert de Huurdersvereniging uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in het schema. De Verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de huurders voortvloeien.
 2. De Huurdersvereniging kan de Verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd,

adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.

Gekwalificeerd advies

3. De Verhuurder vraagt advies aan of voert overleg met de Huurdersvereniging over de in het schema genoemde onderwerpen indien 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 Huurdersvereniging in staat heeft gesteld met hem over de versterkte informatie overleg te voeren en, indien de Huurdersvereniging dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
5. De Huurdersvereniging dient binnen vier weken te reageren op een verzoek om advies van de Verhuurder.
6. Indien de Huurdersvereniging niet binnen vier weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
7. Op een door de Huurdersvereniging uitgebracht schriftelijk advies zal door de Verhuurder zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst ervan schriftelijk en gemotiveerd worden gereageerd.
8. De Verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de Huurdersvereniging dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of wanneer de gestelde termijn voor het geven van advies is verstreken.
9. Van de termijnen die zijn gesteld in lid 6 en 7 van dit artikel kan slechts worden afgeweken indien de Verhuurder en de Huurdersvereniging hierover overeenstemming bereiken.

VII INSTEMMINGSRECHT

- Artikel 10**
1. Met betrekking tot de in het schema genoemde onderwerpen wordt aan de Huurdersvereniging instemmingsrecht verleend.
 2. De Verhuurder zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de Huurdersvereniging.
 3. De Verhuurder neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.
 4. Indien de Verhuurder niet het instemmingsrecht toepast door aan hem verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.

VIII FINANCIËLE REGELING

- Artikel 11**
1. De Verhuurder stimuleert en ondersteunt de Huurdersvereniging in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze zijn gericht op de werving van leden, de opbouw en instandhouding van de Huurdersvereniging, het op de hoogte houden van de huurders en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de Huurdersvereniging.
 2. De Verhuurder draagt tevens de kosten die rechtstreeks samenhangen met het overleg en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor het overleg tussen de Verhuurder en de Huurdersvereniging. Onder deze kosten worden mede de kosten van scholingsactiviteiten begrepen, evenals eventueel noodzakelijk extern advies.
 3. De Verhuurder draagt de kosten voor het lidmaatschap van landelijke, regionale of lokale belangenorganisaties voor huurders.
 4. Jaarlijks dient de Huurdersvereniging een begroting in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Tevens legt de Huurdersvereniging jaarlijks aan de bij haar 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.

5. Indien naar zijn mening de door hem ter beschikking te stellen gelden niet overeenkomstig deze overeenkomst zullen worden besteed, deelt de Verhuurder dit de Huurdersvereniging zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting, mee.
6. 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 lid 4.
7. De door de Verhuurder aan de Huurdersvereniging ter beschikking gestelde gelden, worden jaarlijks *minimaal* verhoogd op basis van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.
8. Reservering van de door de Verhuurder ter beschikking gestelde gelden is mogelijk.
9. Indien de Huurdersvereniging kan aantonen dat de kosten, die moeten worden gemaakt om de positie van de Huurdersvereniging te waarborgen en/of te versterken, hoger zijn dan de gegenereerde inkomsten, kan de Verhuurder voor de dekking van deze kosten een extra bijdrage verstrekken.

IX BINDEnde VOORDRACHT

Artikel 12 Raad van Toezicht

1. De Huurdersvereniging heeft het recht om voor twee leden van de Raad van Toezicht een bindende voordracht te doen.
2. Het is niet mogelijk dat de leden van de Raad van Toezicht tevens lid zijn van het bestuur van de Huurdersvereniging.

Artikel 13 Klachtencommissie

De Huurdersvereniging heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor één zetel van de in artikel 16 van het BBSH verplicht gestelde Klachtencommissie van de Verhuurder.

X 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. Binnen twee weken nadat het geschil schriftelijk is gemeld aan de andere partij wordt de geschillencommissie geïnstalleerd.
 2. De geschillencommissie bestaat uit drie leden. Één lid wordt benoemd door de Verhuurder, één lid door de Huurdersvereniging. Het derde lid wordt door partijen in gezamenlijk overleg en met wederzijds goedvinden benoemd. De voorzitter van de geschillencommissie wordt door de leden van de commissie in onderling overleg aangewezen.
 3. Medewerkers en leden van het bestuur en het toezichthoudend orgaan van de Verhuurder of bestuursleden van de Huurdersvereniging of betrokken bewonerscommissie kunnen geen deel uitmaken van de geschillencommissie. Personen, van wie verwacht kan worden dat op basis van hun functie de

onafhankelijkheid of zuiverheid van de arbitrage geschaad kan worden, worden eveneens uitgesloten van het lidmaatschap van de geschillencommissie.

- Artikel 16**
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 stelt de partijen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk zes weken na instelling van de commissie, in kennis van haar beslissing.
 4. 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.
 5. De kosten van de geschillencommissie komen voor rekening van de Verhuurder, tenzij de geschillencommissie anders beslist.

- Artikel 17**
- 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.

XI DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

- Artikel 18**
1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
 2. Elk jaar zal deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen geëvalueerd worden.
 3. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en inachtneming van een opzegtermijn van minimaal 6 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 in tweevoud overeengekomen en opgemaakt te Monnickendam, 18 december 2007

Namens de Verhuurder ;R.J. Manuel, directeur-bestuurder

Namens de Huurdersvereniging :P.C.G. Schaap, voorzitter

T.F.D. Knip, penningmeester

T. Mulder, secretaris

<ul style="list-style-type: none"> • Programma van eisen per complex 	1	
Leefbaarheid en woonomgeving <ul style="list-style-type: none"> • Algemeen beleid met betrekking tot leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving • Onderhoud en verbetering woonomgeving per wijk (voor wat betreft het deel van de verhuurder) • Leef- en woonklimaat per complex (voor wat betreft het deel van de verhuurder) 	1 1	1
Algemeen beleid verhuurder <ul style="list-style-type: none"> • Volkshuisvestingsplan / ondernemingsplan / werkplan verhuurder • (Prestatie)afspraken en convenanten tussen verhuurder en gemeente • Strategisch voorraadbeheer • Fusie of samenwerking met andere partijen • Wijziging statuten verhuurder algemeen 		1 1 1 1 1
Participatiebeleid <ul style="list-style-type: none"> • Voorlichting / informatieverstrekking aan bewoners algemeen • Informatieverstrekking aan bewoners per complex • Vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst • Wijziging statuten verhuurder, voor zover het gaat om de huurdersparticipatie • Vaststelling en wijziging reglement klachtencommissie 	1	3 2 2 2
Wonen en zorg <ul style="list-style-type: none"> ▪ Algemeen beleid, uitgangspunten en voorwaarden ▪ Opplusbeleid van bestaande woningen ▪ Programma van eisen bij nieuwbouw 	1 1	1 1 1
Verkoop van woningen <ul style="list-style-type: none"> • Algemeen beleid, uitgangspunten en voorwaarden • Verkoopplan en procedure per complex • Ontstaan of bestaan Vereniging van Eigenaren 	1 1	1

* indien 70% van de bewoners, na een zorgvuldige afweging met duidelijke keuzes, hiermee akkoord kan gaan.