

Samenwerkingsovereenkomst Woningcorporatie WoonGenoot en Huurdersvereniging OMSLAG

Partijen

Stichting Woningcorporatie WoonGenoot
hierna te noemen de verhuurder, in deze vertegenwoordigd door

de heer Th.E.J. Heijnen,
directeur/bestuurder

en

Huurdersvereniging OMSLAG, hierna te noemen de huurdersorganisatie, in deze vertegenwoordigd door

de heer M.A.T. Snippert,
voorzitter van het bestuur

Overwegen als volgt

- dat partijen nadere afspraken willen maken over de uitwerking van de Wet op het overleg huurders verhuurders (hierna te noemen WOHV) en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) inzake het overleg met de huurdersorganisatie;
- dat partijen erkennen dat het in wederzijds belang is dat huurdersorganisatie(s) en woningcorporatie structureel met elkaar overleg voeren;
- dat deze overeenkomst tot doel heeft samenwerking, communicatie en overleg tussen de woningcorporatie en huurdersorganisatie zo goed mogelijk te laten verlopen;
- dat de verhuurder en de huurdersorganisatie ernaar streven tot een optimale samenwerking te komen met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen;

Artikel 1 De huurdersorganisatie

1. De huurdersorganisatie is een vereniging en heeft tot doel het behartigen van de belangen van de huurders van de verhuurder.
2. Het bestuur wordt gekozen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt.
3. Alle huurders van de verhuurder kunnen zich bij de huurdersorganisatie aansluiten.
4. De huurdersorganisatie informeert de huurders over haar activiteiten en betreft ze bij haar standpuntbepaling.
5. De huurdersorganisatie schrijft ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders waarin zij verantwoording aflegt over haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt. De verhuurder ontvangt een afschrift van de notulen van dit overleg.
6. De huurdersorganisatie toont op verzoek van de verhuurder aan welk deel van de huurders zij vertegenwoordigt, op welke wijze zij de huurders betreft

- bij haar standpuntbepaling en hoe de communicatie met de huurders plaatsvindt.
7. Wanneer de huurdersorganisatie de belangen van meerdere verhuurders vertegenwoordigt, draagt de huurdersorganisatie er zorg voor dat de verhuurder alleen door of namens de eigen huurders wordt aangesproken op zijn eigen beleid en beheer.
 8. De verhuurder erkent de huurdersorganisatie als huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, eerste lid onder f, van de WOHV zolang wordt voldaan aan de voorwaarde van representativiteit. De huurdersorganisatie dient in deze ten minste 10% van de huurders te vertegenwoordigen. De verhuurder kan ten gunste van de huurdersorganisatie van dit percentage afwijken.
 9. Ook andere huurdersorganisaties die voldoen aan de vereisten van artikel 1, eerste lid onder f van de WOHV kunnen een beroep doen op overleg met de verhuurder en op de overige rechten van de WOHV.

Artikel 2 Informatie

1. De verhuurder verstrekt de huurdersorganisatie op verzoek schriftelijk informatie over zijn beleid en beheer die voor de huurders en de huurdersorganisatie van wezenlijk belang kunnen zijn. Dit recht op informatie betreft in elk geval de onderwerpen die zijn genoemd in bijlage 1 bij deze samenwerkingsovereenkomst.
2. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie uit eigen beweging schriftelijk als hij voornemens heeft tot wijziging van het door hem gevoerde beleid of beheer ten aanzien van de onderwerpen als genoemd in bijlage 1.
3. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie over ontwikkelingen in de volkshuisvesting die voor de huurdersorganisatie bij haar werkzaamheden van belang zijn.
4. Partijen kunnen afspraken maken over de vertrouwelijke behandeling van door de verhuurder verstrekte informatie.
5. De verhuurder kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.

Artikel 3 Overleg

1. Verhuurder en huurdersorganisatie overleggen periodiek ten minste tweemaal per jaar.
2. Buiten het periodieke overleg kan op verzoek van de verhuurder of de huurdersorganisatie overleg plaatsvinden als dit door de verzoeker gewenst wordt geacht, bijvoorbeeld naar aanleiding van de informatie verstrekt volgens artikel 2 van deze overeenkomst.
3. Het overleg met de huurdersorganisatie heeft vooral betrekking op de onderwerpen genoemd in bijlage 1 die op verhuurderniveau een rol spelen.
4. De datum en agenda voor het overleg worden in overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie vastgesteld. Partijen hebben het recht onderwerpen op de agenda te plaatsen.
5. De verhuurder en de huurdersorganisatie kunnen zich in het overleg laten bijstaan door een of enkele deskundige adviseurs, indien dit voor de behandeling van een of meer onderwerpen redelijkerwijs noodzakelijk is.
6. Uiterlijk een week voor de datum van het overleg informeren partijen elkaar over de gewenste aanwezigheid van deskundigen. Partijen kunnen

- gemotiveerd aangeven of zij bezwaar hebben tegen de aanwezigheid van een of meer deskundigen tijdens het overleg.
7. Indien er meerdere huurdersorganisaties als bedoeld in artikel 1 werkzaam zijn voor de huurders van dezelfde verhuurder, vindt het overleg met de verhuurder steeds met de gezamenlijke huurdersorganisaties plaats.
 8. De verhuurder kan besluiten over bepaalde onderwerpen gezamenlijk te overleggen met meerdere huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies op complexniveau.

Artikel 4 Advies

1. Als de verhuurder zijn beleid of beheer wil wijzigen ten aanzien van een van de onderwerpen genoemd in bijlage 1 bij deze overeenkomst, stelt hij de huurdersorganisatie in de gelegenheid daarover met hem te overleggen en aan hem een schriftelijk advies uit te brengen over de beoogde beleidswijziging.
2. De periode voor overleg en advies als bedoeld in het eerste lid bedraagt maximaal zes weken, gerekend vanaf het moment dat de informatie door de verhuurder is verzonden.
3. Wanneer de verhuurder het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, laat hij dit binnen twee weken schriftelijk en gemotiveerd aan de huurdersorganisatie weten.
4. De verhuurder voert een voorgenomen besluit niet uit gedurende een periode van drie werkdagen nadat de huurdersorganisatie de reactie van de verhuurder als bedoeld in het derde lid heeft ontvangen.
5. Als de huurdersorganisatie niet binnen de periode van zes weken als genoemd in het tweede lid een schriftelijk advies heeft uitgebracht, dan wel heeft laten weten geen advies te willen uitbrengen, mag de verhuurder ervan uitgaan dat de huurdersorganisatie instemt met de voorgenomen wijziging van het beleid of beheer.

Artikel 5 Instemming

1. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging van het beleid tot vaststelling van de servicekosten slechts uit na instemming van de huurdersorganisatie.
2. Het beleid inzake de vaststelling van servicekosten als bedoeld in het eerste lid heeft betrekking op aanpassingen in de wijze van afrekening van de servicekosten en aanpassingen in het servicekostenbeleid die van toepassing zijn voor het hele woningbezit van de verhuurder.

Artikel 6 Vergoedingen

1. De verhuurder vergoedt de kosten voor zover die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de activiteiten van de huurdersorganisatie inzake
 - a. de oprichting en instandhouding van de huurdersorganisatie
 - b. de communicatie met de huurders, zoals het betrekken van de huurders bij haar standpuntbepaling, informatievoorziening en het beleggen van vergaderingen
 - c. (de voorbereiding van) het overleg met de verhuurder
 - d. (de voorbereiding van) de uitoefening van het informatie- en adviesrecht.

2. De verhuurder kan de vergoeding van de kosten genoemd in het eerste lid (gedeeltelijk) vervangen door een verstrekking in natura.
3. De vergoeding in geld of natura als genoemd in het eerste en tweede lid heeft in elk geval betrekking op de werkzaamheden en benodigdheden als genoemd in bijlage 2 bij deze overeenkomst.
4. De huurdersorganisatie stelt jaarlijks voor het begin van het kalenderjaar een begroting op van de kosten die samenhangen met de activiteiten genoemd in het eerste en derde lid en legt deze ter goedkeuring voor aan de verhuurder.
5. De verhuurder kan zijn goedkeuring onthouden wanneer hij ook na overleg van mening is dat de begroting kosten bevat die redelijkerwijs niet noodzakelijk zijn voor het functioneren van de huurdersorganisatie.
6. De verhuurder stelt de huurdersorganisatie op basis van de goedgekeurde begroting een passend budget ter beschikking, uit te betalen bij aanvang van het kalenderjaar.
7. Onvoorziene kosten die buiten de begroting worden gemaakt, worden door de huurdersorganisatie voorgelegd aan de verhuurder. De verhuurder kan deze kosten na goedkeuring alsnog vergoeden.
8. De huurdersorganisatie legt jaarlijks na afloop van het kalenderjaar verantwoording af over de gemaakte kosten en de besteding van de door de verhuurder beschikbaar gestelde middelen.
9. Verhuurder en huurdersorganisatie spreken af of, en zo ja tot welk bedrag niet-bestede budgetten van enig jaar door de huurdersorganisatie als reserve mogen worden aangehouden.

Artikel 7 Geschillen

1. Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit deze samenwerkingsovereenkomst, al dan niet in combinatie met de WOHV, kunnen op verzoek van een der partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan een (ad hoc) te benoemen geschillencommissie.
2. De in het eerste lid genoemde geschillencommissie bestaat uit drie personen. De verhuurder en de huurdersorganisatie wijzen elk een lid aan, deze beide leden wijzen samen het derde lid aan. De commissie benoemt uit haar midden een voorzitter.
3. De geschillencommissie toetst of partijen de bepalingen van de WOHV dan wel de afspraken in deze overeenkomst zijn nagekomen.
4. De geschillencommissie besluit binnen zes weken na haar aantreden over het voorgelegde geschil. Deze termijn kan eenmalig, na schriftelijke en gemotiveerde kennisgeving, worden verlengd met maximaal twee weken.
5. Zolang het geschil onderwerp van arbitrage is, wenden partijen zich niet tot de kantonrechter, behoudens gevallen waarmee een spoedeisend belang is gemoeid.
6. De uitspraak van de geschillencommissie is bindend, tenzij een van de partijen binnen twee weken na de uitspraak alsnog besluit het geschil voor te leggen aan de kantonrechter.

Artikel 8 Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd
2. Deze overeenkomst kan schriftelijk en gemotiveerd worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

3. Indien de huurdersorganisatie niet langer voldoet aan de wettelijke vereisten van artikel 1, eerste lid onder f, van de WOHV kan de verhuurder de overeenkomst beëindigen conform het tweede lid. De verhuurder geeft de huurdersorganisatie gedurende de opzegtermijn van zes maanden de gelegenheid alsnog aan de wettelijke eisen te voldoen.

Aldus overeengekomen te Nijmegen, op 11 mei 2010

Namens de verhuurder

Th.E.J. Heijnen

Namens de huurdersorganisatie

M.A.T. Snippert

Bijlage 1

bij de Samenwerkingsovereenkomst

Woningcorporatie WoonGenoot en Huurdersvereniging OMSLAG

Onderwerpen voor informatie, overleg en advies

De onderwerpen als bedoeld in de artikelen 2, 3 en 4 van de samenwerkingsovereenkomst zijn:

- a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan de woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
- b. het slopen, renoveren, aankoop, verkoop en bezwaren van woongelegenheden;
- c. het toewijzings- en verhuurbeleid;
- d. de algemene voorwaarden bij standaard huurovereenkomsten;
- e. het huurprijsbeleid;
- f. de samenstelling, kwaliteitsniveau en de prijs van de dienstenpakketten in relatie tot de woonruimte, zoals het servicekostenpakket;
- g. een concreet voornemen tot fusie;
- h. het beleid inzake de leefbaarheid en herstructurering van buurten en wijken waar woningbezit van de verhuurder is gelegen;
- i. het beleid inzake de huisvesting van ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding nodig hebben;
- j. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het woningbezit;
- k. het jaaroverzicht van de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder;
- l. de inzet van de verhuurder bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente;
- m. relevante informatie van de overheid over de volkshuisvesting;
- n. informatie over de stukken die de verhuurder op grond van het Besluit beheer sociale huursector opstelt, zoals:
 - het overzicht van de voorgenomen activiteiten;
 - de jaarrekening en het jaarverslag;
 - het volkshuisvestingsverslag;
 - het overzicht met cijfermatige kerngegevens;
 - prognoses op financieel en volkshuisvestingsgebied;
 - meerjarenplannen (zoal meerjarenbegrotingen of investeringsplannen).

Bijlage 2
bij de Samenwerkingsovereenkomst
Woningcorporatie WoonGenoot en Huurdersvereniging OMSLAG

Vergoedingen

De volgende werkzaamheden/benodigdheden van de huurdersorganisatie komen in aanmerking voor vergoeding in geld of natura als bedoeld in artikel 6 van de samenwerkingsovereenkomst:

- a. Kantoorfaciliteiten (vergaderruimte, kantoorbenodigdheden, ict-apparatuur)
- b. Telefoonkosten;
- c. Koffie, thee etc.;
- d. Excursie;
- e. Aanschaf relevante literatuur;
- f. Lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond of soortgelijke organisatie;
- g. Communicatiemateriaal ten behoeve van de huurders, zoals foldermateriaal en drukkosten;
- h. Kopieerkosten;
- i. Portokosten;
- j. Reis- en parkeerkosten;
- k. Scholing;
- l. Inschakeling van deskundigen.