

Samenwerkingsovereenkomst

Tussen

Woningbouwvereniging Habeko Wonen

en

Stichting Bewonersbelangen Habeko Wonen

Woningbouwvereniging Habeko Wonen

en

Stichting Bewonersbelangen Habeko Wonen

Overwegende dat:

- voor alle bij het beheer en beleid van Woningbouwvereniging Habeko Wonen betrokken partijen een goede verstandhouding van groot belang is;
- gestructureerd overleg en vertrouwen in elkaars standpunten noodzakelijk zijn voor het creëren van een goede verstandhouding;
- betrokkenheid en invloed van de zijde van de georganiseerde huurders en bewoners bevorderlijk is voor een goede dienstverlening aan de huurders en bewoners en voor een effectief beheer van de woningen;
- Woningbouwvereniging Habeko Wonen de huurders en bewoners nauw wil betrekken bij haar beleid en hen daarom in de gelegenheid wil stellen zich uit te spreken over onderwerpen van beheer en beleid die voor hen van belang zijn;
- Woningbouwvereniging Habeko Wonen huurders en bewoners direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de bewoners;
- Woningbouwvereniging Habeko Wonen de belangen van huurders en bewoners van haar woningen erkent en daarom afspraken wil maken die de mogelijkheid van inspraak en medezeggenschap van de bewoners op het beleid van Woningbouwvereniging Habeko Wonen voldoende waarborgen.

Komen het volgende overeen:

I. Begrippen en definities

Artikel 1

- a. Woningbouwvereniging: Woningbouwvereniging Habeko Wonen.
- b. Huurdersorganisatie: Stichting Bewonersbelangen Habeko Wonen.
- c. Bewonerscommissie: groep bewoners, bestaande uit door de bewoners of huurders aangewezen personen, die geacht wordt de belangen te behartigen van een groep woningen in eigendom of beheer van de Woningbouwvereniging.
- d. Complex: een aantal woningen van de Woningbouwvereniging, die financieel / administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
- e. (Mede) huurder: natuurlijk persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met de Woningbouwvereniging.
- f. Bewoner: elke meerderjarige natuurlijke persoon, die zijn rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woning in eigendom / beheer van de Woningbouwvereniging.

Artikel 2

De bepalingen in deze overeenkomst hebben geen veranderingen tot gevolg voor de verbintenissen, dan wel rechten en plichten die voortvloeien uit de individuele huurovereenkomsten en de daarbij behorende huurvoorwaarden.

Artikel 3

De Woningbouwvereniging en Huurdersorganisatie bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in complexen waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is.

Artikel 4

De Woningbouwvereniging gaat geen soortgelijke overeenkomsten aan met andere woonconsumentenorganisaties of huurdersvertegenwoordigingen, dan na overleg met de Huurdersorganisatie.

Artikel 5

Ondergetekende partijen beschouwen deze overeenkomst als een reglement als bedoeld in artikel 17 van het Besluit Beheer Sociale Huursector:

II. Erkenning en representativiteit

Artikel 6

- a. De Woningbouwvereniging erkent de Huurdersorganisatie als belangenbehartiger van haar huurders en bewoners, als en zolang deze voldoende representatief is.
- b. Representatief wil in dit geval zeggen dat de Huurdersorganisatie:
 1. alle huurders en bewoners van de Woningbouwvereniging in staat stelt kennis te nemen van het bestaan van de Huurdersorganisatie;

2. alle huurders en bewoners regelmatig op de hoogte houdt van haar activiteiten en standpunten;
 3. tenminste éénmaal per jaar een vergadering belegt waarin zij verantwoording aan de huurders en bewoners aflegt over het in het voorafgaande jaar gevoerde beleid;
 4. zich zal inspannen om onder de huurders en bewoners een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor haar werkzaamheden en standpunten.
- c. De Woningbouwvereniging erkent de Huurdersorganisatie als gesprekspartner voor de onderwerpen van beheer en beleid die voor alle huurders en bewoners van wezenlijk belang kunnen zijn. Het zwaartepunt van het overleg met het bestuur van de Huurdersorganisatie ligt bij onderwerpen die op het organisatieniveau met betrekking tot beheer en beleid ten aanzien van het hele woningbezit aan de orde zijn.
 - d. De Woningbouwvereniging erkent bewonerscommissies als gesprekspartner voor zaken van beheer en beleid die in het betreffende complex aan de orde zijn, tenzij tussen de Woningbouwvereniging en bewonerscommissies anders overeengekomen wordt.
 - e. De Woningbouwvereniging zal nieuwe huurders attent maken op het bestaan, de rol en de functie van de Huurdersorganisatie en op het bestaan van bewonerscommissies.

III. Financiële regelingen

Artikel 7

- a. De Woningbouwvereniging ondersteunt de Huurdersorganisatie en de daarvan uitmakende bewonerscommissies op basis van een financiële regeling. Deze houdt in dat de Huurdersorganisatie jaarlijks vóór 1 oktober haar begroting indient voor het volgende jaar bij de Woningbouwvereniging. Op basis van deze begroting zal door de Woningbouwvereniging het maximale bedrag worden vastgesteld dat aan de Huurdersorganisatie beschikbaar zal worden gesteld, om haar werk als huurdersvertegenwoordiging te kunnen uitvoeren. Tevens zal de Huurdersorganisatie uiterlijk 1 april van ieder jaar een jaarrekening overleggen waarin verantwoording wordt gegeven van het bestede bedrag in het voorgaande jaar.
- b. Indien de Huurdersorganisatie tijdens de duur van deze overeenkomst meer kosten moet maken om de positie van de Huurdersorganisatie te waarborgen en/of te versterken, dan kan hiervoor een extra projectmatige subsidie aanvraag worden ingediend naar de onder lid a genoemde middelen.
- c. De Woningbouwvereniging verklaart zich bereid de Huurdersorganisatie financieel te ondersteunen. Over de hoogte van deze ondersteuning zullen nadere afspraken worden gemaakt bij de evaluatie van deze overeenkomst.

IV. Bevoegdheden van de Huurdersorganisatie

Artikel 8 Het overleg

De Woningbouwvereniging en de Huurdersorganisatie voeren overleg over onderwerpen die voor de bewoners van wezenlijk belang kunnen zijn, zoals genoemd in artikel 18 van het Besluit Beheer Sociale Huursector en in Bijlage I van deze overeenkomst verder is uitgewerkt.

Artikel 9 Adviesrecht

De Huurdersorganisatie heeft het recht de Woningbouwvereniging te allen tijde gevraagd en ongevraagd te adviseren over de onderwerpen zoals genoemd in bijlage I. Voor zover het gaat om schriftelijke adviezen verplicht de Woningbouwvereniging zich binnen 6 weken hierop schriftelijk te reageren.

Artikel 10 Gekwalificeerd adviesrecht

- a) De Woningbouwvereniging verplicht zich tot het vragen van een gekwalificeerd advies aan de Huurdersorganisatie voor de in bijlage I als zodanig aangewezen onderwerpen.
- b) De Huurdersorganisatie dient binnen 6 weken te reageren op een verzoek om gekwalificeerd advies van de Woningbouwvereniging. Zij dient daarbij aan te geven of de Huurdersorganisatie ook daadwerkelijk gebruik maakt van het gekwalificeerd adviesrecht op dat specifieke onderwerp. Het betrokken advies moet schriftelijk en gemotiveerd worden uitgebracht.
- c) De Woningbouwvereniging dient binnen 6 weken na ontvangst van het gekwalificeerde advies hierop te reageren. Indien binnen deze periode niet wordt gereageerd wordt de Woningbouwvereniging geacht het advies over te nemen, tenzij het overnemen van het advies zich verzet tegen bestaande wetten en regelingen.
- d) Indien de Huurdersorganisatie niet binnen 6 weken reageert op het verzoek tot gekwalificeerd advies wordt aangenomen dat ze positief adviseert ten aanzien van het het voorgestelde.
- e) Van de termijn die is gesteld in lid b en c kan slechts worden afgeweken indien de Woningbouwvereniging en de Huurdersorganisatie hierover overeenstemming bereiken.

Artikel 11 Instemmingsrecht

- a) Met betrekking tot bepaalde, in bijlage I te noemen onderwerpen zal de Woningbouwvereniging geen besluit nemen of tot uitvoering overgaan, alvorens het bestuur van de Huurdersorganisatie daarmee heeft ingestemd.
- b) De Woningbouwvereniging verplicht zich tot het vragen van instemming aan de Huurdersorganisatie voor de in bijlage I als zodanig aangewezen onderwerpen.
- c) De Huurdersorganisatie dient binnen 6 weken te reageren op een verzoek om instemming van de Woningbouwvereniging. Zij dient daarbij aan te geven of de Huurdersorganisatie ook daadwerkelijk gebruik maakt van instemmingsrecht op dat specifieke onderwerp. De reactie op het verzoek dient schriftelijk en gemotiveerd te worden uitgebracht.
- d) Indien de Huurdersorganisatie niet binnen 6 weken reageert op het verzoek tot instemming wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
- e) Van de termijn die is gesteld in lid c en d kan slechts worden afgeweken indien de Woningbouwvereniging en de Huurdersorganisatie hierover overeenstemming bereiken.

V. De inrichting van het overleg tussen de Woningbouwvereniging en de Huurdersorganisatie

Artikel 12

- a. De Woningbouwvereniging wordt in het overleg vertegenwoordigd door de directeur. De directeur draagt ook zorg voor de terugkoppeling richting het bestuur van de Woningbouwvereniging.
- b. De Huurdersorganisatie wordt in het overleg vertegenwoordigd door (leden van) het bestuur.
- c. Indien één der partijen zich laat bijstaan door derden of deskundigen dient dat bij de agenda zoals vernoemd in artikel 14 te worden vermeld.

Artikel 13

Het overleg vindt periodiek plaats, met een minimum van éénmaal per drie maanden. Indien één van de partijen vaker wenselijk acht, is dit in onderling overleg af te spreken.

Artikel 14

De agenda en datum van het overleg worden door een vertegenwoordiger van de Huurdersorganisatie en van de directie gezamenlijk en in overleg bepaald. De convocatie en agenda zullen samen met een schriftelijke toelichting, minimaal twee weken voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers worden toegezonden door de Woningbouwvereniging. Van genoemde termijnen kan, na onderling overleg, ingeval van bijzondere omstandigheden worden afgeweken.

Artikel 15

De onderwerpen die hoofdzakelijk aan de orde komen in het overleg tussen Huurdersorganisatie en Woningbouwvereniging zijn geregeld in bijlage I.

Artikel 16

Het verslag van het overleg zal door de Woningbouwvereniging worden verzorgd en wordt binnen twee weken na het overleg aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag zal in het opvolgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd.

Artikel 17

De voorzitter van het overleg wordt in onderling overleg aangewezen.

Artikel 18

- a. Eenmaal per jaar vindt er overleg plaats tussen het bestuur van de Woningbouwvereniging en de Huurdersorganisatie.
- b. Dit overleg heeft een overwegend meningvormend, oriënterend en brainstormend karakter.
- c. De directie van de Woningbouwvereniging en (eventuele) deskundigen van de Huurdersorganisatie kunnen aanwezig zijn op het besturenoverleg. Zij zullen zich hierin terughoudend opstellen en hebben een adviserende inbreng.

VI. Informatie

Artikel 19

De Woningbouwvereniging verstrekt tijdig, op eigen initiatief of op verzoek van de Huurdersorganisatie, kosteloos alle informatie aan de Huurdersorganisatie, zodat deze met behulp hiervan in staat is haar rol als belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de huurders/bewoners te vervullen.

Artikel 20

De informatieverstrekking van de Woningbouwvereniging ten opzichte van de Huurdersorganisatie omvat in elk geval het volgende:

- a. Algemene informatie:
 - a. Statuten en reglementen van de Woningbouwvereniging die van belang zijn voor de positie van de huurders;
 - b. Algemene beleidsinformatie die voor de gezamenlijke huurders en bewoners van de Woningbouwvereniging van wezenlijk belang zijn.
- b. Meer specifieke informatie:
 - a. De goedgekeurde jaarstukken;
 - b. Het jaarlijks voorgenomen programma van de uit te voeren onderhouds-, verbeter- en nieuwbouwprojecten;
 - c. Besluiten tot overdracht, sloop of verwerving van complexen en/of woningen, voor zover niet volgend uit het gestelde in bijlage I.;
 - d. Het volkshuisvestingsverslag voor zover het de huurders betreft;
 - e. Beleidsvoorbereidende en –vaststellende stukken en besluiten, die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn en die het algemeen belang niet schaden.

VII. Arbitrageregeling

Artikel 21

- a. Indien in verband met de uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst geschillen ontstaan tussen de Woningbouwvereniging en de Huurdersorganisatie, dan worden deze schriftelijk voorgelegd aan een geschillencommissie voor een bindend advies.
- b. De geschillencommissie bestaat uit drie leden: één aan te wijzen door de Woningbouwvereniging en één aan te wijzen door de Huurdersorganisatie. Het derde, onafhankelijke lid wordt door de Woningbouwvereniging en de Huurdersorganisatie gezamenlijk aangewezen en treedt op als voorzitter.
- c. Binnen één maand nadat het bestaan van een geschil door de Woningbouwvereniging of de Huurdersorganisatie is vastgesteld, worden de leden van de geschillencommissie benoemd.
- d. De geschillencommissie komt zo spoedig mogelijk na de benoeming ervan bijeen en geeft binnen 3 maanden na benoeming een advies.
- e. De geschillencommissie bepaalt de aansprakelijkheidsverdeling van de onkosten die samenhangen met het functioneren van de geschillencommissie.

- f. Deze geschillenregeling ontnemt beide partijen niet het recht, na verkrijging van het advies, het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter. Deze mogelijkheid staat echter niet open zolang door de geschillencommissie geen advies is uitgebracht.

VIII. Evaluatie

Artikel 22

- a. Deze overeenkomst zal één jaar na de ondertekening voor het eerst en vervolgens éénmaal per twee jaar worden geëvalueerd door beide betrokken partijen.
- b. Bij de evaluatie zullen in elk geval de volgende onderwerpen aan de orde komen:
1. de representativiteit van de Huurdersorganisatie;
 2. de geschillenregeling;
 3. de financiële regelingen;
 4. de informatievoorziening vanuit de Woningbouwvereniging.

IX. Slotbepalingen

Artikel 23

Deze overeenkomst en de bijbehorende bijlagen kunnen alleen gewijzigd worden bij volledige overeenstemming tussen partijen.

Artikel 24

- a. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.
- b. Deze overeenkomst kan uitsluitend na onderling overleg, met opgaaf van redenen schriftelijk worden opgezegd, met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden.

Rijnwoude, 26 juni 2003

Namens
Woningbouwvereniging Habeko Wonen

Namens
Stichting Bewonersbelangen Habeko Wonen

Voorzitter
L.J. van der Krabben

Voorzitter
J.C. van der Kraan

Van deze overeenkomst maakt onlosmakelijk deel uit Bijlage I. Onderwerpen van inspraak.

Bijlage I Onderwerpen van inspraak

1 = informatierecht (voor alle onderdelen waar bevoegdheid geldt) 2 = adviesrecht 3 = gekwalificeerd adviesrecht 4 = instemmingsrecht		Centraal niveau	Buurt-/ complex- niveau
ONDERWERP		Huurders- vereniging	Bewoners- commissie
A. Algemeen			
1	Ondernemingsplan, volkshuisvestingsplan verhuurder	2	
2	Jaarlijks activiteitenplan en (meerjaren)begroting	3	2
3	Tussentijdse rapportage bestuur	2	2
4	(Prestatie)afspraken en convenanten tussen verhuurder en gemeente	3	
5	Strategisch voorraadbeheer	2	
6	Samenwerking of fusie met andere verhuurders	3	
7	Volkshuisvestingsverslag en financieel jaarverslag	1	
B. Participatiebeleid			
1	Communicatiebeleid	2	
2	Voorlichting/informatieverstrekking aan bewoners algemeen	2	
3	Vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst	4	
4	Wijziging statuten verhuurder, voor zover het gaat om huurdersparticipatie	2	
5	Vaststelling wijziging reglement toezichhoudend orgaan en klachtencommissie	1	
C. Herstructurering woningbezit (algemeen)			
1	Afgemeen beleid; afspraken over organisatie, aanpak en betrokkenheid bewoners (projectovereenkomst)	3	
2	Sociaal Statuut	3	
3	Ontwikkelen wijk- of buurtvisie (masterplan)	3	
D. Onderhoud en verbetering woningen:			
1	Procedures m.b.t. melding, afhandeling en controle onderhouds-Klachten	3	
2	Algemeen beleid en procedure met betrekking tot (groot)onderhoud en woningverbetering (incl. basiskwaliteit waaronder duurzaamheid)	3	
3	Programma m.b.t. onderhoud en woningverbetering: • meerjarenplanning en -begroting onderhoud/woningverbetering • jaarlijkse planning en begroting onderhoud/woningverbetering	3	3
4	Planontwikkeling + uitvoering groot-onderhoud en woningverbetering complexniveau		3
E. leefbaarheid en woonomgeving:			
1	algemeen beleid met betrekking tot leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving (voor wat betreft verhuurder, niet derden)	3	
2	Onderhoud en verbetering woonomgeving, maatregelen in kader leefbaarheid per buurt/wijk (voor wat betreft verhuurder)		3
3	Verbetering leef- en woonklimaat op complexniveau		3

F.	Sloop en (vervangende) nieuwbouw		
1	Nieuwbouwbeleid algemeen		
2	Afweging behoud/sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw	3	
3	Opstellen programma van eisen m.b.t. stedenbouwkundige inrichting gebied en ontwikkeling stedenbouwkundig plan	2	3
		1	3
3	Opstellen programma van eisen m.b.t. (vervangende) nieuwbouw (o.a. woningtypen en -grootte, prijs en kwaliteit incl. duurzaamheid)	1	3
4	Ontwikkeling + uitvoering plannen (vervangende) nieuwbouw	1	3
G.	Verkoop van woningen:		
1	Algemeen beleid, uitgangspunten, procedure en voorwaarden		
2	Verkoopplan en procedure per complex	3	
3	Organisatie Vereniging van Eigenaren		2
			2
H.	Huurprijzenbeleid:		
1	Huurprijzenbeleid algemeen (wijze van differentiatie, streefhuren, bij Mutatie) meerjaren huurbeleidsplan	3	
2	Huurbeleid eerstvolgende jaar (percentage, differentiatie, etc.)	3	
3	Huurprijsbeleid op complexniveau		2
4	Huurverhoging bij woningverbetering op complexniveau		3
I.	Servicepakket en servicekosten:		
1	Beleid m.b.t. servicekosten		
2	Procedure afrekening servicekosten	3	
3	Vaststelling/wijziging servicepakket en -kosten op complexniveau	1	
4	Abonnement serviceonderhoud(samenstelling, kosten, e.d.)		3
		3	
J.	Verhuur van woongelegenheden en woonruimteverdeling		
1	Woonruimteverdelingsbeleid		
2	Verhuurbeleid	2	
3	Huurovereenkomst en algemene voorwaarden	2	
4	Procedure m.b.t. het aangaan en beëindigen van de huurovereenkomst	4	
5	Incassobeleid	2	
		2	
K.	Mutatiebeleid		
1	Beleid bij mutaties; (wijze van oplevering door huurder c.q. verhuurder en procedure bij verhuizing)	3	
2	Beleid m.b.t. zelf aangebrachte verbeteringen	3	
L.	Wonen en zorg		
1	Algemeen beleid		
2	Uitvoering concrete plannen	3	
			3