

## Samenwerkingsovereenkomst Woonstichting Vryleve & Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden

### Partijen

Woonstichting Vryleve, hierna te noemen de verhuurder, in deze vertegenwoordigd door de heer D. Hoogland, directeur/voorzitter van het bestuur.

en


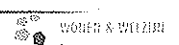
Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden, hierna te noemen de huurdersorganisatie, in deze vertegenwoordigd door de heer R. Breure, voorzitter van het bestuur.

### Overwogen 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 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
- corporatie en huurdersorganisatie elk voor zichzelf verantwoordelijk zijn en blijven voor de eigen organisatie en de door haar te voeren beleid
- het voor een goede beleidsontwikkeling van de corporatie, waarbij nauwe aansluiting wordt gezocht bij wensen van huurders, intensief contact met en betrokkenheid van bewoners noodzakelijk is.

### Artikel 1 De huurdersorganisatie

1. De verhuurder erkent de huurdersorganisatie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van belang kunnen zijn (zie bijlage 1).
2. De huurdersorganisatie is een vereniging en heeft tot doel het behartigen van de belangen van de huurders van de verhuurder.
3. Het bestuur wordt gekozen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt.
4. Alle huurders van de verhuurder kunnen zich bij de huurdersorganisatie aansluiten.
5. De huurdersorganisatie informeert de huurders over haar activiteiten en betreft ze bij haar standpuntbepaling. 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.

  
  
**vryleve**

8. 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.
6. De corporatie verstrekt aan de huurdersorganisatie, ter informatie:
  - statuten en reglementen, verordeningen die gelden voor de verhuurder,
  - samenstelling intern toezichthoudend orgaan, bestuur, klachten advies commissie en management van de woonstichting,
  - Beschikkingen, besluiten en algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeente en samenwerkingsverbanden van overheden en/of woningcorporaties die voor de gezamenlijke huurders en bewoners van de verhuurder van belang zijn:
    - jaarverslagen en jaarrekeningen
    - begrotingen en de financiële meerjarenprognoses van de verhuurder.
7. De huurdersorganisatie verstrekt aan de corporatie, ter informatie, de volgende stukken:
  - statuten en reglementen,
  - samenstelling bestuur en eventuele permanente commissies met namen en adressen
  - jaarverslagen,
  - begrotingen en activiteitenplan.

### Artikel 3 Overleg

1. Verhuurder en huurdersorganisatie overleggen periodiek, op bestuurlijk niveau, ten minste viermaal per jaar. Twee vergaderingen zijn naar aanleiding van door verhuurder verstrekte informatie. De overige twee vergaderingen kunnen met wederzijds goedvinden geannuleerd worden. Daarnaast zal er eenmaal per jaar een gezamenlijk overleg plaatsvinden tussen verhuurder, huurdersorganisaties en hun bewonerscommissies.
2. Buiten het periodieke overleg kan op verzoek van de verhuurder of de huurdersorganisatie overleg plaatsvinden als dit door de verzoeker gewenst wordt geacht.
3. Het overleg met de huurdersorganisatie heeft vooral betrekking op de onderwerpen genoemd in bijlage 1 die op verhuurdersniveau 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. Vanuit de verhuurder wordt daarvoor tijdig de nodige initiatieven genomen. Het overleg wordt afwisselend voorgezeten door de verhuurder en de huurdersorganisatie
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, om zo de huurdersorganisatie in de gelegenheid te stellen haar achterban te informeren.
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.
6. De huurdersorganisatie heeft het recht om over de onderwerpen die in bijlage 1 zijn genoemd ook ongevraagd advies te geven.

#### **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 Benoemingsrecht**

1. De huurdersorganisatie heeft het recht van bindende voordracht voor ten minste twee leden van de Raad van Commissarissen van de corporatie.
2. De huurdersorganisatie heeft het recht van bindende voordracht voor een van de leden van de Klachten Commissie van de corporatie.



## Artikel 7 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,
  - e. de werving van leden en de opbouw van de huurderorganisaties,
  - f. scholingsactiviteiten, evenals eventueel noodzakelijk extern advies.
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 slechts 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, 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 dat niet-bestede budgetten van enig jaar door de huurdersorganisatie als reserve mogen worden aangehouden.
10. De hoogte van de totale reserve bedraagt maximaal het bedrag van de jaarlijkse bijdrage. De jaarlijkse bijdrage wordt gekort met het bedrag dat de reserve de jaarlijkse bijdrage overstijgt.

**Artikel 8 Geschillen**

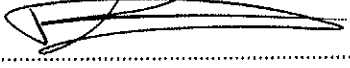
1. Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit deze samenwerkingsovereenkomst, al dan niet in combinatie met de WOHV, kunnen op verzoek van een der partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan een (ad hoc) te benoemen geschillencommissie.
2. De in het eerste lid genoemde geschillencommissie 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 beslist zelf of zij de partijen hoort, dan wel haar oordeel baseert op door (een van) de partijen overlegde stukken.
4. De geschillencommissie toetst of partijen de bepalingen van de WOHV dan wel de afspraken in deze overeenkomst zijn nagekomen.
5. De geschillencommissie besluit schriftelijk 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.
6. De procedure bij de geschillencommissie heeft geen schorsende werking.
7. Zolang het geschil onderwerp van arbitrage is, wenden partijen zich niet tot de kantonrechter, behoudens gevallen waarmee een spoedeisend belang is gemoeid.
8. De uitspraak van de geschillencommissie wordt aan beide partijen gelijktijdig toegezonden.
9. 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.
10. De kosten van het geschil worden betaald door de partij die deze kosten door de geschillencommissie krijgt toegewezen.

**Artikel 9 Slotbepalingen**

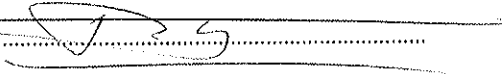
1. Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.
2. Elke twee jaar zal deze overeenkomst en de aard en de inhoud van het overleg tussen partijen worden geëvalueerd.
3. Deze overeenkomst kan schriftelijk en gemotiveerd worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.
4. Voordat partijen deze overeenkomst conform het vorige lid opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden.
5. 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 .....Lobith (plaats) op .....14-09..... (datum) 09

Namens de verhuurder

Dirk Hoogland,   
 (naam en handtekening)

Namens de huurdersorganisatie

R. Breune   
 (naam en handtekening)

## Bijlage 1

### Bevoegdheden

**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:** de verhuurder dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met de huurdersorganisatie.

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

### Overlegniveau

**A : Verhuurdersniveau:** de huurdersorganisatie op verhuurdersniveau. Is er geen huurdersorganisatie op verhuurdersniveau, dan geldt dit niveau voor alle huurdersorganisaties die voldoen aan de eisen die de wet stelt aan de representativiteit van de huurdersorganisatie.

**B : Buurt- en complexniveau:** voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies op buurt- en complexniveau.

Onderwerp	A	B
<b>Algemeen beleid</b>		
Ondernemingsbeleid	2	
Jaarplan vestiging (bij meerdere vestigingen)	1	
Ontwikkeling beleidsvisie	2	
Ontwikkeling wijkvisies	2	2
Jaarverslag	1	
Analyse Centraal Fonds Volkshuisvesting (crv) en andere 'benchmarks'	1	
Wijziging statuten	2	
Voordracht Raad van Commissarissen niet-huurdersleden	1	
Voordracht Raad van Commissarissen huurdersleden	3	
Voordracht niet-huurderleden Klachten Commissie	1	
Voordracht huurderslid Klachten Commissie	3	
<b>Onderhoud</b>		
Tijdsplanning en uitvoering onderhoud (eerstvolgende jaar)		1
Meerjarenbeleid en procedure (mutatie-)onderhoud	2	
Onderhoudsprogramma per complex (eerstvolgende jaar)		1
Onderhoudsprogramma per complex (meerjarig)		2
Onderhoud en beheer centrale voorzieningen en installaties		2
Beleid basiskwaliteit	2	
Procedure klachtenonderhoud	2	
Planvorming groot-onderhoud		2
Tijdsplanning en uitvoering groot-onderhoud		1

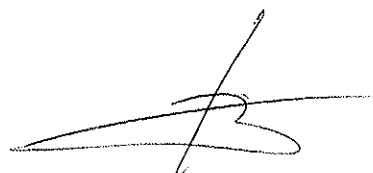
<u>Onderwerp</u>	<u>A</u>	<u>B</u>
<b>Verhuur en woonruimteverdeling</b>		
Woonruimteverdelingsbeleid en -systeem en verantwoording	2	
Beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling	2	
Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2	
Beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)	2	
Beleid zelfaangebrachte veranderingen (zav) en vergoedingen daarvoor	2	
<b>Sloop met (vervangende) nieuwbouw en herstructurering</b>		
Tijdsplanning en uitvoering sloop (eerstvolgende jaar)	1	
Beleid sloop (meerjarig)	2	
Afweging en argumentatie sloop/nieuwbouw	2	
Bouw- en investeringsprogramma	2	
Algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep (meerjarigen jaarlijkse afwijkingen ervan)	2	
Programma van eisen per complex nieuwbouw		1
Sociaal plan/statuut	2	
Herstructurering algemeen	2	
Herstructurering wijk		2
Invulling sociaal plan/statuut op complexniveau		2
<b>Woningverbetering en energiebesparing</b>		
Tijdsplanning en uitvoering woningverbetering eerstvolgende jaar	1	
Meerjarenbeleid woningverbetering en procedure	2	
<i>(eerstvolgende jaar)</i>		
Planvorming renovatie complex		1
Planning en uitvoering woningverbetering		1
Tijdsplanning en uitvoering energiebesparing	1	
Plan energiebesparing in complex		1
Tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	1	
<i>(meerjarig)</i>		
Planvorming renovatie complex		2
Planning en uitvoering woningverbetering		2
Beleid energiebesparing	2	
Plan energiebesparing in complex		2
Tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	2	
<b>Aan- en verkoop huurwoningen</b>		
Uitvoering aan en verkoop algemeen (eerstvolgende jaar)	1	
Aan en verkoopbeleid algemeen (meerjarig)	2	
Splitsing- en huishoudelijk reglement VVE		2
Beleid tussenvormen huur en koop (Te woon, MGE, Koopgarant etc.)	2	
Verkoopplan woningen in complex (per woning of complexgewijs)		2
Samenwerking met Vereniging van Eigenaren (VVE)	2	
Beheer in 'gemengde' complexen		2



<b>Onderwerp</b>	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>Huurprijsbeleid</b>		
Huurprijsbeleid algemeen (differentiatie streefhuren afstand tot maximaal toegestane huur relatie huurprijs/ woningwaardering), indicatie ontwikkeling	2	
Huurharmonisatie (bij mutatie)	2	
Beleid geliberaliseerde huurprijzen	2	
Huurprijsbeleid per complex (eerstvolgende jaar)		1
Huurprijsbeleid per complex ( indicatie ontwikkeling)		2
Huurverhoging bij woningverbetering per complex		2
Beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	2	
<b>Servicekostenbeleid</b>		
Beleid servicekosten algemeen (samenstelling, kwaliteit, diensten en prijs)	3	
Procedure afrekening servicekosten	3	
Aard en omvang servicekostenpakket per complex		3
Wijziging servicekostenpakket per complex		3
Prijsbepaling servicepakket per complex		3
<b>Fusies en samenwerkingsverbanden</b>		
Fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	2	
Fusieplan	2	
Fusiegevolgen voor huurders en resultaatverplichting (prijs kwaliteitverhouding dienstverlening afstand tussen huurders en verhuurder kwaliteitsinvesteringen zeggenschap)	2	
invulling dienstverlening na fusie	2	
<b>Leefbaarheid en herstructurering</b>		
Algemeen beleid leefbaarheid onderhoud en verbetering woonomgeving	2	
Onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau		2
Complexbeheerplan en dagelijks beheer complex		2
Sociale veiligheid (aanpak overlast, verbetering veiligheid etc.)		2
<b>Wonen en zorg</b>		
Algemeen beleid wonen en zorg	2	
Programma van eisen nieuwbouw voor ouderen	2	2
Aanpassingen opplussen woningvoorraad		2
Woonzorgarrangementen		2
Dienstverlening (alarmering maaltijdvoorziening voorkomen gedwongen winkelnering)		2
<b>Klachtencommissie</b>		
Vaststelling en wijziging reglement	2	
Rapportage aantal en soort klachten	2	
Klachtenafhandeling door commissie en corporatie	2	



<u>Onderwerp</u>	<u>A</u>	<u>B</u>
<b>Prestatieafspraken</b>		
Inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)	2	2
<b>Participatie</b>		
Vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst	3	
Participatieovereenkomst bewonerscommissie	2	3
Financiële bijdrage verhuurder aan huurdersorganisatie(s) en bewonerscommissie(s)	2	2
Informatie aan bewoners algemeen	2	
Informatie aan bewoners per complex		2



## Bijlage 2

### Vergoedingen

De volgende werkzaamheden/benodigdheden van de huurdersorganisatie komen in aanmerking voor vergoeding in geld of natura als bedoeld in artikel 7 van de samenwerkingsovereenkomst:

- a. Kantoorfaciliteiten (vergaderruimte, kantoorbenodigdheden, ict-apparatuur)
- b. Telefoonkosten
- c. Kantoorapparatuur, zoals fax, computer, enz.
- d. Koffie, thee etc.
- e. Excursie (eenmaal per jaar)
- f. Aanschaf relevante literatuur
- g. Lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond of soortgelijke organisatie
- h. Communicatiemateriaal ten behoeve van de huurders, zoals foldermateriaal en drukkosten
- i. Kopieerkosten
- j. Portokosten
- k. Reis- en parkeerkosten en verblijfkosten
- l. Scholing
- m. Inschakeling van deskundigen
- n. Notulering van vergaderingen door medewerkers van de verhuurder
- o. Een keer per twee jaar ontmoetingsavond/ middag voor bestuurleden en partners

