



## **Samenwerkingsovereenkomst WBV Arnemuiden en bewonersorganisatie “De Hoogaars”.**

Ondergetekenden,

WBV Arnemuiden, hierna te noemen ‘de verhuurder’

en

Bewonersorganisatie Arnemuiden “De Hoogaars”, hierna te noemen ‘de huurdersorganisatie’  
Bewonersorganisatie Arnemuiden 'De Hoogaars' opereert als onderafdeling van de Huurders Vereniging Middelburg (HVM)

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;
- 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;
- 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 het contact met de huurders/bewoners het bestaan van bewonerscommissies en werkgroepen van groot belang is en deze voldoende faciliteiten en mogelijkheden voor overleg krijgen;
- voor overleg een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk zijn;
- de samenwerking tot doel heeft:
  - het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;

- het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en verhuurder;
- het laten aansluiten van het door de verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;
- het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van woning en woonomgeving.

Komen het navolgende 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 de verhuurder.

**Bewoner:** natuurlijke persoon woonachtig in een woning van de verhuurder die een 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 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 3 van de brochure 'De Overlegwet' (Nederlandse Woonbond, augustus 2015).

## **II - DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN**

### **Artikel 2**

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
  - a) De huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s) 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 en bewonerscommissie(s) te verduidelijken;
  - d) Regels en procedures af te spreken ter structurering van het overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s);
  - e) Het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie en bewonerscommissies.
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 en/of een bewonerscommissie.

4. De verhuurder en de huurdersorganisatie bevorderen de totstandkoming van werkgroepen, (digitale) panels of bewonersadviesgroepen op een bepaald onderwerp, om zoveel mogelijk huurders/bewoners bij het beleid te betrekken.
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**

1. 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;
2. De verhuurder erkent de bewonerscommissie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van dat complex van belang kunnen zijn onder de voorwaarden genoemd in artikel 3, lid 1 a, c en d.

### **IV - HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN HUURDERSORGANISATIE EN BEWONERSCOMMISSIE(S)**

#### **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 twee maal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.
4. Het zwaartepunt van het overleg met de bewonerscommissie(s) ligt bij de onderwerpen die zich in het betreffende complex of werkgebied afspelen. De in het schema genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
5. Het overleg tussen de verhuurder en de bewonerscommissie(s) vindt minimaal tweemaal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.

#### **Artikel 5**

1. De verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur een lid van het bestuur 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. De bewonerscommissie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door haar vertegenwoordigers, al dan niet bijgestaan door één of meer adviseurs.
4. Het overleg wordt afwisselend voorgezeten door de verhuurder en de huurdersorganisatie of bewonerscommissie.
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.
6. 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.

7. De verhuurder voert ten minste eenmaal per jaar met de betrokken huurdersorganisatie overleg, niet zijnde een overleg over verstrekte informatie als bedoeld in artikel 4. 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. De informatieverstrekking van de verhuurder aan de huurdersorganisatie omvat in elk geval:
  - a) de achterliggende informatie ten aanzien van de huurprijs zoals energielabels (inclusief bijlagen), WOZ-waarden, puntentellingen, huidig huurprijsniveau;
  - b) onderhoudsbegrotingen en investeringen bij renovatie;
  - c) het jaarverslag, de jaarrekening, de begroting en de (financiële) meerjarenprognoses van de verhuurder;
  - d) de contracten en roosters met betrekking tot de servicekosten, metingen en adviezen van derden en berekeningen met betrekking tot de collectieve stookkosten.
4. De verhuurder informeert de bewonerscommissie(s) tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor huurders van dat complex van wezenlijk belang kunnen zijn.
5. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.

### **Artikel 7**

1. De huurdersorganisatie zal tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de verhuurder:
  - a) de namen en adressen van de bestuursleden;
  - b) de namen en adressen van de aangesloten organisaties en commissies;
  - c) het (financieel) jaarverslag;
  - d) het werkplan en de begroting.
2. De bewonerscommissie zal in ieder geval de namen en adressen van haar vertegenwoordigers aan de verhuurder ter beschikking stellen.

## **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.
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 is overeengekomen.
8. Als de huurdersorganisatie niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, en als er geen langere termijn afgesproken is, 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. Als de verhuurder niet binnen twee weken op het advies heeft gereageerd, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen.
11. 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.
12. Voor de bewonerscommissie gelden de bepalingen van artikel 8, lid 1 tot en met lid 11 voor die onderwerpen van beleid en beheer die op het desbetreffende complex van toepassing zijn conform het schema.

## **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. De huurdersorganisatie krijgt instemmingsrecht over alle in de woningwet genoemde onderwerpen.
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 of de bewonerscommissie(s).
3. De verhuurder neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.
4. 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 haar 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 als bewonerscommissie(s), met een minimum van drie dagen per persoon per jaar;
  - f) extern advies op administratief, inhoudelijk en communicatief gebied.
2. Jaarlijks dient de huurdersorganisatie een activiteitenplan en begroting in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Tevens legt de huurdersorganisatie jaarlijks aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van de beschikbare gelden.
3. 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.
4. De bijdrage van de verhuurder zal voorafgaand aan het kalenderjaar ter beschikking worden gesteld als is voldaan aan de vereisten van het vierde lid.
5. Reservering van de door de verhuurder ter beschikking gestelde budgetten is mogelijk.
6. De verhuurder ondersteunt de bewonerscommissie(s) eveneens in (im)materiële zin en vergoedt de kosten voor het op de hoogte houden van de huurders, het betrekken van de achterban, deskundigheidsbevordering en het inhuren van deskundigen ten behoeve van of bij het overleg

7. Verhuurder zal een vergoeding aan de bewonersorganisatie verstrekken. De hoogte bedraagt het lidmaatschapsgeld per jaar (een huurder per woning) maal het aantal verhuureenheden van de verhuurder. Hieruit worden de kosten van bovengenoemde zaken uit dit artikel betaald. Vergoeding wordt uitbetaald aan de HVM.

## **X - GESCHILLENREGELING**

### **Artikel 12**

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan de Geschillencommissie WOHV 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 drie 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 Arnhem, 7 juni 2017

Namens de verhuurder:

L.A. Van Mal (voorzitter)

.....

Namens de bewonersorganisatie:

H. van Maanen

A.C. Steen

.....

.....