

Samenwerkingsovereenkomst

Vereniging Huurdersplatform WOONopMAAT
Stichting WOONopMAAT



vander Hoopstraat 76, 1945 TT Beverwijk
Telefoon: 0251 245289
E-mail: huurdersplatform@hetnet.nl
www.huurdersplatform-woonopmaat.nl



Samenwerkingsovereenkomst Stichting WOONopMAAT en vereniging Huurdersplatform WOONopMAAT

Partijen

Woningstichting WOONopMAAT, hierna te noemen de verhuurder, in deze vertegenwoordigd door

De heer A.J.T. Leek, directeur

en

Vereniging Huurdersplatform WOONopMAAT, hierna te noemen de huurdersorganisatie, in deze vertegenwoordigd door

De heer F. Koops, voorzitter van het bestuur
Mevrouw A. Leeuw, secretaris 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 inzake het overleg met de huurdersorganisatie
- dat partijen erkennen dat het in wederzijds belang is dat de huurdersorganisatie en de verhuurder structureel met elkaar overleg voeren
- dat deze overeenkomst tot doel heeft samenwerking, communicatie en overleg tussen de verhuurder en de 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
- dat de huurdersorganisatie goede mogelijkheden wordt geboden om de belangen te behartigen van degenen die zij vertegenwoordigt
- dat de verhuurder met het overleg de mogelijkheden wordt geboden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren.

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. De verhuurder erkent de huurdersorganisatie als huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, eerste lid onder f, 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 zesmaal 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 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.
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. De verhuurder kan over bepaalde onderwerpen gezamenlijk overleggen met de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissies op complexniveau. Hiertoe organiseren de huurdersorganisatie en de verhuurder gezamenlijk tweemaal per jaar een WijkInformatieBijeenkomst (verder WIB's genoemd) waar met name leefbaarheid op wijk- en complexniveau aan de orde komen, maar ook alle vragen en opmerkingen van bewonerscommissies worden besproken. De verhuurder en de huurdersorganisatie stellen gezamenlijk een budget beschikbaar, waar ideeën en verzoeken in het kader van de leefbaarheid mee kunnen worden gehonoreerd.
 8. Bewonerscommissies kunnen een verzoek tot overleg indienen bij de verhuurder om een onderwerp te bespreken dat alleen de woningen betreft die zij vertegenwoordigen. De verhuurder zorgt er voor dat de huurdersorganisatie van dergelijke overleggen op de hoogte wordt gesteld.

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.
6. Als de huurdersorganisatie, vanwege een omvangrijk of ingewikkeld onderwerp, aangeeft meer tijd nodig te hebben om tot een weloverwogen advies te komen, kan de verhuurder in redelijkheid en billijkheid een langere termijn beschikbaar stellen voor het geven van dit advies.

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.
3. Vaststelling, intrekking en wijziging van het in artikel 16 BBSH bedoelde reglement voor de geschillenadviescommissie van de verhuurder, behoeven

instemming van de huurdersorganisatie. De verhuurder neemt het initiatief tot het noodzakelijke overleg.

Artikel 6 Vergoedingen

1. De verhuurder vergoedt aan de huurdersorganisatie de kosten, bedoeld in artikel 7, lid 1, WOVH, overeenkomstig de in de navolgende leden genoemde bepalingen.
2. De huurdersorganisatie dient voorafgaande aan ieder kalenderjaar bij de verhuurder een begroting in van de kosten die het verwacht in dat kalenderjaar te zullen maken. De begroting dient een raming te zijn van de activiteiten en de te maken kosten en dient gebaseerd te zijn op de begrotingssystematiek voor het voorafgaande kalenderjaar. In de begroting worden in ieder geval de volgende posten onderscheiden:
 - a. Het op de hoogte houden van de huurders en hen betrekken bij de standpuntbepaling;
 - b. De vervulling van de taken van de huurdersorganisatie op grond van de artikelen 2 tot en met 7 van deze overeenkomst, onder te verdelen in vaste en variabele lasten.
3. De verhuurder zal na goedkeuring van de door de huurdersorganisatie ingediende begroting aan de huurdersorganisatie een subsidie voor het betreffende kalenderjaar toekennen ter grootte van de begrote kosten minus de begrote overige baten. De subsidie voor de in lid 2, onder b. bedoelde vaste lasten zal evenwel ten hoogste € 55.000,- (vijf en vijftig duizend euro, prijspeil 2009) per kalenderjaar bedragen. Dit subsidieplafond wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
4. De bedoeling van partijen is dat door de in dit artikel genoemde wijze van financiering, de huurdersorganisatie in staat wordt gesteld zelfstandig en verder onafhankelijk van de verhuurder zijn werkzaamheden te verrichten. De verhuurder zal de werkzaamheden van de huurdersorganisatie daarom geen verdere faciliteiten om niet aanbieden, zoals kantoor- of vergaderruimte of administratieve dienstverlening. Partijen zullen evenwel schriftelijk overeen kunnen komen dat de verhuurder de huurdersorganisatie desgewenst faciliteiten verstrekt tegen een alsdan vast te leggen zakelijke vergoeding.
5. Indien het eigen vermogen van het Huurdersplatform per 31 december van het jaar, dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarop de begroting betrekking heeft, meer bedraagt dan 50% van de op grond van het derde lid door de verhuurder toe te kennen subsidie, zal de volgens dat derde lid berekende subsidie worden verminderd met dat meerdere. Indien het eigen vermogen per 31 december, zoals dat blijkt uit de vastgestelde jaarstukken van de huurdersorganisatie, afwijkt van de prognose die door de huurdersorganisatie bij het aanbieden van de begroting is gedaan, kan de verhuurder besluiten de reeds toegekende subsidie aan te passen.
6. De verhuurder betaalt de subsidie in vier gelijke termijnen vooruit, steeds per eerste dag van elk kwartaal, op een door de huurdersorganisatie schriftelijk op te geven bank- of girorekening. Partijen kunnen zonedig in overleg tot een andere wijze van bevoorschotting komen.
7. Indien de huurdersorganisatie op enig moment in de loop van een kalenderjaar voorziet dat zijn uitgaven in dat kalenderjaar meer zullen bedragen dan haar inkomsten, zal het een gewijzigde begroting kunnen indienen bij de verhuurder, welke gewijzigde begroting na goedkeuring door de verhuurder de eerder goedgekeurde begroting vervangt.

8. Indien zich in enig jaar naar verwachting van de huurdersorganisatie uitzonderlijke en éénmalige omstandigheden zullen voordoen die, in aanmerking genomen het in het derde lid genoemde subsidieplafond, tot gevolg hebben dat de huurdersorganisatie zijn werkzaamheden niet naar behoren kan verrichten, kan hij een gemotiveerd schriftelijk verzoek aan de verhuurder richten om hem een eenmalige extra subsidie toe te kennen. De verhuurder zal evenwel niet verplicht zijn om zo'n verzoek te honoreren
9. Voor 1 juli van elk kalenderjaar overlegt de huurdersorganisatie aan de verhuurder de vastgestelde jaarrekening en balans over het afgelopen kalenderjaar. De huurdersorganisatie zal op eerste verzoek van WOONopMAAT toestaan dat een door de verhuurder aan te wijzen accountant de administratie van de huurdersorganisatie onderzoekt.
10. De verhuurder en de huurdersorganisatie stellen € 3,50 per woning per jaar ter beschikking als leefbaarheidbudget voor de bewonerscommissies. Van dat bedrag betaalt de huurdersorganisatie € 0,50 en de verhuurder € 3,-.
11. Het aandeel van de verhuurder van de in de voorjaarsvergadering toegekende wijkbudgetten wordt op 1 mei van dat jaar aan de huurdersorganisatie uitbetaald.

Artikel 7 Initiatiefrecht

1. De huurdersorganisatie kan schriftelijk aan de verhuurder een voorstel doen tot het vormen of wijzigen van beleid. Ter onderscheiding van het ongevraagd advies, bedoeld in artikel 4, vermeldt de huurdersorganisatie daarbij expliciet dat het gaat om een voorstel tot het vormen of wijzigen van beleid.
2. De verhuurder geeft binnen ten hoogste zes weken een eerste schriftelijke reactie op zo'n voorstel.
3. Na een daartoe strekkend voorstel van één der partijen voeren partijen vervolgens overleg naar aanleiding van het voorstel van de huurdersorganisatie. Bij voorkeur vindt dat overleg plaats binnen het periodiek overleg, bedoeld in artikel 3.
4. Uiterlijk binnen twee maanden na het overleg laat de verhuurder schriftelijk aan de huurdersorganisatie weten in hoeverre het voorstel zal worden opgevolgd. Als de verhuurder het voorstel geheel of deels niet opvolgt, zal hij dit schriftelijk motiveren. Als de verhuurder het voorstel geheel of deels wel opvolgt, laat hij tevens weten wanneer het beleid of de beleidswijziging in zal gaan.

Artikel 8 Geschillen

1. Alle zich daartoe lenende geschillen tussen partijen, voortvloeiend uit deze overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten tussen partijen, worden in eerste instantie onderworpen aan mediation conform het daartoe strekkende reglement van het Nederlands Mediation Instituut (NMI) te Rotterdam, zoals dat luidt op de dag van de aanvraag van de mediation.
2. Indien het tot stand komen van mediation ter zake van een geschil als bedoeld in dit artikel in een gegeven situatie onmogelijk blijkt, dan wel een ingevolge dit artikel tot stand gekomen mediationprocedure eindigt zonder een daarop aansluitende vaststellingsovereenkomst tussen partijen, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan de kantonrechter.

Artikel 9 Evaluatie en wijzigingen in de overeenkomst

1. Elk der partijen is te allen tijde gerechtigd de inhoud van deze overeenkomst en de bijlage daarbij, onderwerp van bespreking te maken of wijzigingen daarin voor te stellen. Bij voorkeur geschiedt dit in het in artikel 3 bedoelde periodiek overleg.
2. Wijzigingen in deze overeenkomst en de bijlage daarbij, hebben slechts kracht indien zij zijn vastgelegd in een geschrift dat door beide partijen is ondertekend.
3. De werking van deze overeenkomst wordt in ieder geval een maal per jaar in het periodiek overleg tussen partijen, geëvalueerd.

Artikel 10 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 Heemskerk op donderdag 10 december 2009.

Namens de verhuurder,
de heer A.J.T. Leek, directeur

Namens de huurdersorganisatie,
de heer F. Koops, voorzitter

mevrouw A. Leeuw, secretaris

Bijlage 1 bij de Samenwerkingsovereenkomst tussen stichting WOONopMAAT en vereniging Huurdersplatform WOONopMAAT

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 en de jaarbegroting
 - de jaarrekening en het jaarverslag
 - het volkshuisvestingsverslag
 - toezichtrapportages
 - prognoses op financieel en volkshuisvestingsgebied
 - strategisch beleidsplan