



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

TUSSEN

VIVESTE

EN

STICHTING HUURDERSRAAD VIVESTE

HOUTEN, 19 november 2009

INHOUDSOPGAVE

	Blz
Hoofdstuk 1: Begripsomschrijving	3
Hoofdstuk 2: De Huurdersraad	4
Hoofdstuk 3 Wijkraden	5
Hoofdstuk 4 Bewonerscommissies	5
Hoofdstuk 5 Overleg	6
Hoofdstuk 6 Informatie	7
Hoofdstuk 7 Gekwalificeerd adviesrecht	7
Hoofdstuk 8 Instemmingsrecht	8
Hoofdstuk 9 Vergoedingen	9
Hoofdstuk 10 Recht op voordracht	9
Hoofdstuk 11 Geschillenregeling	10
Hoofdstuk 12 Slotbepalingen	10
Bijlage 1: Vergoedingen	12
Bijlage 2: Onderwerpen ter bespreking Huurdersraad	13

Partijen:

Stichting Viveste, hierna te noemen ‘woningstichting’

en

Stichting Huurdersraad Viveste, hierna te noemen ‘de Huurdersraad’

Overwegen als volgt:

- *de woningstichting is verantwoordelijk voor het beheer en het beleid inzake het totale woningbestand van de woningstichting;*
- *de Huurdersraad is de vertegenwoordiger van de bewoners van de in eigendom zijnde woningen van de woningstichting en behartigt de collectieve belangen van deze bewoners;*
- *voor een goede beleidsontwikkeling van de woningstichting, waarbij nauwe aansluiting wordt gezocht bij de wensen van de bewoners, is intensief contact met en betrokkenheid van bewoners noodzakelijk;*
- *voor het beheer en beleid van de woningstichting is een goede onderlinge verstandhouding van belang en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk;*
- *zowel de Huurdersraad als de woningstichting hechten waarde aan de representativiteit van de Huurdersraad;*
- *dat deze overeenkomst de strekking heeft het overleg en de andere vormen van communicatie tussen de woningstichting en de Huurdersraad op een zo goed mogelijke wijze te laten plaatsvinden.*

komen als volgt overeen:

Hoofdstuk 1 Begripsomschrijving

Artikel 1 definities

Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)

Geeft regels voor het functioneren van woningcorporaties, ondermeer voor de manier waarop huurders invloed kunnen uitoefenen op het beleid van Viveste.

Bewonerscommissie

De organisatie die de belangen behartigt van de huurders op complexniveau, dit kan dus ook een woongroep zijn.

Gebied

Een verzameling complexen binnen een afgebakend geografisch gebied.

Geschil

Een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan mededeling doet aan de andere partij per aangetekend schrijven.

Geschillencommissie

Geschillencommissie zoals bedoeld in artikel 12 van de Samenwerkingsovereenkomst.

Huurder

Natuurlijk persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met Viveste. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder(ster) in de zin van de artikelen 266 en 267 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de persoon bedoeld in artikel 268 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Huurdersraad Viveste

De stichting met volledige rechtsbevoegdheid die, blijkens haar statuten, de huurders van Viveste vertegenwoordigt op corporatieniveau.

Klachtencommissie

Klachtencommissie zoals bedoeld in artikel 16 van het BBSH.

Overlegwet

De Wet op het Overleg Huurder - Verhuurder, die huurdervertegenwoordigers het recht geeft op informatie en advies over een groot aantal onderwerpen.

Verhuurder / Woningstichting

De rechtspersoon die de eigenaar of beheerder van de woningen is; in deze samenwerkingsovereenkomst Viveste.

Woongelegenheid

- De woning die in eigendom of beheer is van Viveste;
- Wooncomplex: een verzameling van ten minste twintig in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Wijkraad

De organisatie die de belangen behartigt van de huurders op gebieds- en wijkniveau.

Hoofdstuk 2 De Huurdersraad

Artikel 2

1. De Huurdersraad is een stichting en heeft als doel het behartigen van de collectieve belangen van de bewoners van de woningstichting.
2. Het bestuur van de Huurdersraad bestaat uit afgevaardigden uit de wijkraden. Het bestuur van de Huurdersraad kan alleen bestaan uit bewoners van woningen van Viveste.
3. De Huurdersraad houdt de bewoners op de hoogte van haar activiteiten en betreft hen bij haar standpuntbepaling.
4. De Huurdersraad schrijft ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de bewoners waarin zij informatie verstrekt over haar activiteiten in het verstreken

jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar; de woningstichting ontvangt een afschrift van de agenda en de notulen van dit overleg.

5. De Huurdersraad zal zich inspannen om de betrokkenheid van de bewoners bij het beleid van de woningstichting zo veel mogelijk te vergroten.
6. De Huurdersraad vertegenwoordigt alle bewoners van de woningstichting.
7. De woningstichting erkent de Huurdersraad als huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, lid 1 sub f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder en zal eerst dan een andere organisatie als huurdersorganisatie erkennen als de Huurdersraad hiermee instemt.

Hoofdstuk 3 Wijkraden

Artikel 3

1. Wijkraden volgen de algemene beleidslijnen zoals door de Huurdersraad vastgelegd. De Huurdersraad richt zich naar het belang van alle huurders van Viveste en de Wijkraad naar de belangen van de huurders in het betreffende gebied- en wijkniveau.
2. Een wijkraad ontwikkelt activiteiten, met betrekking tot het wonen en/of verbetering van de sociale structuur, ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende (deel)gebied en de daarin voorkomende (deel)complexen.
3. De wijkraad draagt zelf zorg voor een aanspreekpunt voor de woningstichting.
4. De wijkraad voert regelmatig overleg met de woningstichting over zaken die het gebied betreffen, zoals servicekosten en planmatig onderhoud.
5. Overleg kan zowel plaatsvinden op verzoek van de wijkraad als van de woningstichting.
6. De Huurdersraad stelt de wijkraad jaarlijks een budget ter beschikking om haar activiteiten te kunnen uitvoeren.

Hoofdstuk 4 Bewonerscommissies

Artikel 4

1. Bewonerscommissies vallen buiten de verantwoordelijkheid van de Huurdersraad, maar kunnen wel deelnemen aan de wijkraad.
2. Een bewonerscommissie ontwikkelt activiteiten, met betrekking tot het wonen en/of verbetering van de sociale structuur, ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende complex.
3. De bewonerscommissie zorgt voor een aanspreekpunt voor de woningstichting.
4. De bewonerscommissie voert regelmatig overleg met de woningstichting over zaken die het complex betreffen, zoals servicekosten en planmatig onderhoud.
5. Overleg kan zowel plaatsvinden op verzoek van de bewonerscommissie als van de woningstichting.
6. De woningstichting stelt de bewonerscommissie jaarlijks een budget ter beschikking van een vastgesteld bedrag per woning van het complex dat de bewonerscommissie vertegenwoordigt. De woningstichting informeert de bewonerscommissie over de hoogte van het jaarlijkse bedrag. De bewonerscommissie dient vooraf goedkeuring aan de woningstichting te vragen

voor uitgaven. De woningstichting toetst of de uitgaven in het belang van de bewoners van het complex is.

Hoofdstuk 5 Overleg

Artikel 5

1. De woningstichting en de Huurdersraad overleggen periodiek ten minste twee maal per jaar aan de hand van een agenda die in goed overleg tussen beide partijen wordt samengesteld. Bij het periodieke overleg wordt de woningstichting vertegenwoordigd door de directeur eventueel vergezeld door één of meer functionarissen.
2. Buiten het periodieke overleg kan op verzoek van zowel de woningstichting als de Huurdersraad overleg plaatsvinden als dit in de ogen van de verzoeker gewenst is.
3. De woningstichting wordt in het overleg, buiten het periodieke overleg, vertegenwoordigd door de directeur of een door de directeur aangewezen persoon, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen.
4. De Huurdersraad wordt in het overleg vertegenwoordigd door minimaal twee leden van het dagelijks bestuur, eventueel aangevuld met andere leden van de Huurdersraad.
5. De directeur van de woningstichting en de voorzitter van de Huurdersraad fungeren in overleg afwisselend als voorzitter van het overleg.
6. De datum en de agenda van het overleg worden door een vertegenwoordiger van het dagelijks bestuur van de Huurdersraad en de directie van de woningstichting of diens bevoegde vertegenwoordiger gezamenlijk en in overleg bepaald en zullen minimaal een week voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers gezonden worden door de woningstichting.
7. De verslaglegging wordt in onderling overleg bepaald. Het verslag wordt binnen vier weken na het overleg aan de deelnemers gezonden. Bij het verslag wordt een besluiten/afsprakenlijst gevoegd. Het verslag zal in het volgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd.

Artikel 6

Eénmaal per jaar kan er een overleg plaatsvinden tussen een delegatie van de Huurdersraad, directie en een delegatie van de raad van commissarissen over de algemene gang van zaken bij de woningstichting. Indien Huurdersraad of raad van commissarissen een uitnodiging voor dit overleg doet uitgaan, wordt aan de uitnodiging binnen redelijke termijn gehoor gegeven. Dit overleg heeft een overwegend meningvormend karakter. Het verslag van de vergadering wordt opgesteld door de woningstichting. Het conceptverslag wordt aan de voorzitter van de Huurdersraad en aan de voorzitter van de raad van commissarissen gezonden. Indien het verslag aanpassingen behoeft wordt hierover overleg gepleegd. In het volgende overleg wordt het verslag formeel vastgesteld.

Hoofdstuk 6 Informatie

Artikel 7

1. De woningstichting informeert de Huurdersraad tijdig over alle onderwerpen van beleid en beheer, die voor bewoners en Huurdersraad van wezenlijk belang kunnen zijn.
2. De informatieverstrekking omvat in ieder geval de in bijlage 1 van deze overeenkomst genoemde onderwerpen.
3. Als de woningstichting het voornemen heeft ten aanzien van één van de onderwerpen genoemd in bijlage 1 haar beleid te wijzigen, informeert zij de Huurdersraad daarover uit eigen beweging.
4. De Huurdersraad kan op verzoek, al dan niet periodiek, inzage krijgen in stukken van de woningstichting, voor zover de verstrekking van deze informatie het bedrijfsbelang van de woningstichting niet schaadt en voor zover deze stukken niet vertrouwelijk zijn. De directie bepaalt wat vertrouwelijke stukken zijn.

Artikel 8

De Huurdersraad zal ten minste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de woningstichting:

- de statuten en reglementen van de Huurdersraad;
- de functiebeschrijvingen van de leden;
- de namen, adressen en functies van de leden van de Huurdersraad;
- het jaarverslag;
- werkplan en begroting;
- agenda en notulen van de vergaderingen van de Huurdersraad;
- vergaderschema van de Huurdersraad en het dagelijks bestuur van de Huurdersraad;
- instelling, samenstelling en opheffing commissies;
- periodiek informatieblad van de Huurdersraad;
- het voornemen om verkiezingen te gaan houden en het resultaat van de kandidaatstelling;
- de uitslagen van de verkiezingen;
- agenda en notulen van het jaarlijks overleg met de bewoners;
- profielschets leden voor de raad van commissarissen van de woningstichting;
- profielschets lid klachtencommissie van de woningstichting.

Hoofdstuk 7 Gekwalificeerd Adviesrecht

Artikel 9

1. De Huurdersraad kan de woningstichting te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beheer en beleid.
2. Als de woningstichting haar beleid wil wijzigen ten aanzien van één van de onderwerpen genoemd in bijlage 1 bij deze overeenkomst, stelt zij de Huurdersraad in de gelegenheid met haar te overleggen, en haar te adviseren over de beoogde beleidswijzigingen over onderwerpen die als zodanig zijn aangegeven in bijlage 1. De woningstichting geeft daarbij aan wat de beweegredenen zijn voor haar voornemens en welke gevolgen daaruit voortvloeien voor de bewoners.

3. De woningstichting voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat zij de Huurdersraad in staat heeft gesteld met haar over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien de Huurdersraad dat wenst daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
4. De Huurdersraad dient binnen vier weken te reageren op het verzoek van de woningstichting.
5. Als de Huurdersraad niet binnen de gestelde termijn reageert op het verzoek om advies wordt aangenomen dat hij met het voorgestelde instemt tenzij het niet binnen de termijn reageren te wijten is aan een niet toerekenbaar tekortkomen aan de zijde van de Huurdersraad.
6. Op een door de Huurdersraad uitgebracht schriftelijk advies zal door de woningstichting binnen twee weken na ontvangst ervan schriftelijk en gemotiveerd worden gereageerd.
7. Als de woningstichting niet binnen de gestelde termijn op het advies heeft gereageerd dient zij het uitgebrachte advies over te nemen tenzij het niet binnen de termijn reageren te wijten is aan een niet toerekenbaar tekortkomen aan de zijde van de woningstichting.
8. De woningstichting wacht gedurende drie werkdagen, nadat de Huurdersraad de in lid 6 van dit artikel genoemde reactie van de woningstichting heeft ontvangen, met het uitvoeren van haar voornemen.
9. De woningstichting kan een voornemen tot wijziging van haar beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de Huurdersraad dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen.
10. Van de termijnen die zijn gesteld in lid 5, 6, 7, 8 en 9 van dit artikel kan slechts worden afgeweken indien de woningstichting en de Huurdersraad hierover overeenstemming bereiken. De huurdersraad gaat akkoord dat bij bedrijfsbelang afgeweken kan worden van de eerder gestelde termijnen.

Hoofdstuk 8 Instemmingsrecht

Artikel 10

1. Met betrekking tot onderstaande onderwerpen wordt de Huurdersraad instemmingsrecht verleend:
 - erkenning van een andere huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, lid 1 sub f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder;
 - wijzigen reglement klachtencommissie
 - procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst
 - beleid ten aanzien van servicekosten
 - procedure afrekening servicekosten
 - wijzigen van deze samenwerkingsovereenkomst
2. De woningstichting zal over de in lid 1 genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de Huurdersraad.
3. De woningstichting neemt het nodige initiatief tot dit, voor het bereiken van overeenstemming, noodzakelijke overleg.

Hoofdstuk 9 Vergoedingen

Artikel 11

1. De woningstichting vergoedt minimaal de kosten die rechtstreeks samenhangen met de werkzaamheden van de Huurdersraad in het kader van zijn informatie-, advies- en instemmingsrecht, althans voor zover deze redelijkerwijs noodzakelijk zijn. Deze werkzaamheden zijn opgesomd in bijlage 2.
2. Uiterlijk in de maand september van ieder kalenderjaar dient de Huurdersraad een verzoek in voor het beschikbaar stellen van gelden voor het eerstvolgende kalenderjaar. Dit verzoek wordt vergezeld door een vastgestelde begroting, op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten, van de Huurdersraad. Indien de woningstichting van mening is dat de door haar ter beschikking te stellen gelden niet in overeenstemming met deze overeenkomst zullen worden besteed, deelt de woningstichting dit de Huurdersraad zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen een maand na ontvangst van het verzoek en de begroting mede, waarna –voor zover één van de partijen daaraan behoefte heeft- overleg plaatsvindt. De woningstichting stelt vervolgens de Huurdersraad een passend budget beschikbaar. De Huurdersraad is verantwoordelijk voor de juiste verdeling onder zijn geledingen.
3. De woningstichting kan het verzoek afwijzen indien zij, ook na het overleg als bedoeld in lid 2, van mening is dat er kosten zijn opgevoerd die niet redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor het functioneren van de Huurdersraad.
4. In overleg zal de Huurdersraad voorschotten op het budget ontvangen.
5. De kosten die op basis van het toegewezen budget worden gemaakt, worden zonder meer door de woningstichting vergoed. Indien de Huurdersraad kan aantonen dat de kosten, die moeten worden gemaakt om de positie van de Huurdersraad te waarborgen en/of te versterken, hoger zijn dan de begrote kosten, kan de woningstichting voor de dekking van deze kosten een extra bijdrage verstrekken.
6. Aan het einde van het kalenderjaar zal de Huurdersraad een eventueel positief saldo dat meer dan € 1.000,- bedraagt terug overmaken aan Viveste. Dit ter voorkoming van vermogensopbouw.
7. De Huurdersraad legt jaarlijks uiterlijk in de maand maart verantwoording af over de besteding van het door de woningstichting beschikbaar gestelde bedrag van het voorgaande kalender jaar via een financieel jaarverslag.

Hoofdstuk 10 Recht op voordracht

Artikel 12

1. De Huurdersraad heeft het recht, zoals bepaald in de statuten van de woningstichting, om voor twee leden, van de raad van commissarissen een voordracht te doen.
2. De Huurdersraad heeft het recht om een voordracht te doen voor één lid van de in artikel 16 van het Besluit Beheer Sociale Huursector verplicht gestelde klachtencommissie van de woningstichting.
3. Ten behoeve van de voordrachten stelt de Huurdersraad profielen op.
4. De huurdersraad heeft afgesproken dat dit voordrachtsrecht voor de Raad van Commissarissen gewijzigd wordt. In het document 'Procedure voordracht lid Raad van commissarissen', getekend op 25 februari 2008 is afgesproken dat de

huurdersraad inspraak heeft bij alle te benoemen commissarissen in de Raad van Commissarissen. De huurdersraad wordt betrokken bij de sollicitatieprocedure.

Hoofdstuk 11 Geschillenregeling

Artikel 13

1. Elk geschil dat uit hoofde van deze samenwerkingsovereenkomst tussen partijen mocht ontstaan, zullen partijen trachten in onderling overleg in der minne te schikken, daarbij rekening houdend met de wederzijdse belangen.
2. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst, dan wel uit de Wet op het overleg huurders verhuurder, kunnen zowel op gezamenlijk verzoek van de woningstichting en de Huurdersraad als op verzoek van één van beide partijen, schriftelijk, aan de raad van commissarissen worden voorgelegd.
3. Indien het overleg als bedoeld in het vorige lid niet binnen een redelijke termijn plaatsvindt of niet tot overeenstemming leidt, zal het geschil middels mediation worden beslecht. Beide partijen moeten akkoord zijn met de voorgestelde mediator (in het midden gelaten wordt wie de mediator voordraagt)
4. De kosten van mediation worden in beginsel door de woningstichting vergoed.
5. Partijen zijn gehouden aan de uitspraak van de mediator, tenzij één van de partijen zwaarwegende motieven heeft om daarvan af te wijken. Partijen zullen in een dergelijk geval eerst in overleg treden voor zij stappen nemen.
6. Zolang het geschil onderwerp van arbitrage is, wenden partijen zich niet tot de kantonrechter, behoudens gevallen waarmee spoedeisend belang is gemeoid.

Hoofdstuk 12 Slotbepalingen

Artikel 14

1. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van deze overeenkomst.
3. Elke twee jaar zal deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen geëvalueerd worden.
4. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal 6 maanden.
5. Voordat partijen deze overeenkomst conform het vorige lid opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden.
6. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Aldus in tweevoud overeengekomen en opgemaakt te Houten op 19 november 2009,

Namens de woningstichting,

Namens de Huurdersraad,

W. A. van Ginkel
directeur/bestuurder

J. R. Lenstra
voorzitter

BIJLAGE 1 VERGOEDINGEN

De volgende werkzaamheden/benodigdheden van de Huurdersraad komen in ieder geval in aanmerking voor vergoeding:

- Kantoorfaciliteiten (vergaderruimte, papier, apparatuur, fax, computer, etc.)
- Telefoonkosten
- Koffie, thee, etc.
- Excursie
- Aanschaf relevante literatuur
- Lidmaatschap van landelijke belangenorganisatie voor huurders en kosten voor aansluiting bij eventuele regionale of lokale bundelingen van huurdersorganisaties
- Foldermateriaal
- Drukkosten
- Portokosten
- Reis- en parkeerkosten
- Scholing
- Inschakeling deskundige