



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST HUURDERS - VERHUURDER

**Namens de verhuurder
Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken**

en

**namens de huurders
Stichting Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken HGO**

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST HUURDERS - VERHUURDER

De partijen

De Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken Hilversum hierna te noemen: de verhuurder, in deze vertegenwoordigd door

J.F.H.M. Flemminks Smid, directeur

en

De Stichting Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO), hierna te noemen de huurdersorganisatie, in deze vertegenwoordigd door

T.J. Bouwman, voorzitter van het bestuur

en

B.H. Berends, secretaris van het bestuur

Overwogen als volgt:

- dat voor een goede beleidsontwikkeling van de verhuurder, waarbij nauwe aansluiting wordt gezocht bij wensen van huurders, intensief contact met en betrokkenheid van bewoners noodzakelijk is.
- dat structureel overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie daarvan een essentieel onderdeel uitmaakt.
- dat deze overeenkomst de strekking heeft het overleg en de andere vormen van communicatie tussen de verhuurder en huurdersorganisatie op een zo goed mogelijke wijze te laten plaatsvinden.
- dat verhuurder en huurdersorganisatie ernaar streven tot een optimale samenwerking te komen met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstelling.
- dat partijen nadere afspraken willen maken over de werking van de Wet op het overleg huurders verhuurders d.d. 1 januari 2009 (hierna te noemen WOHV) en het Besluit beheer sociale huursector inzake overleg met de huurdersorganisatie.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1 De huurdersorganisatie

- Lid 1** De huurdersorganisatie is een stichting en heeft als doel het behartigen van de belangen van de huurders van de verhuurder.
- Lid 2** Het bestuur wordt gekozen door de huurders die zij vertegenwoordigt. Het bestuur dient in meerderheid te bestaan uit huurders van de Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken.
- Lid 3** De huurdersorganisatie informeert de huurders over haar activiteiten en betreft ze bij haar standpuntbepaling.

- Lid 4** De huurdersorganisatie overlegt tenminste eenmaal per jaar met de huurders van de verhuurder waarin zij verantwoording aflegt over haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vastlegt. De verhuurder ontvangt een afschrift van de notulen van dit overleg.
- Lid 5** De verhuurder erkent de huurdersorganisatie als huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, 1^e lid onder f van de WOHV.
- Lid 6** Ook andere huurdersorganisaties die voldoen aan de vereisten van artikel 1, 1^e 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 Overleg

- Lid 1** Verhuurder en huurdersorganisatie overleggen ten minste tweemaal per jaar.
- Lid 2** Buiten het periodieke overleg kan op verzoek van zowel de verhuurder als de huurdersorganisatie overleg plaatsvinden als dit in de ogen van de verzoeker gewenst is.
- Lid 3** Het overleg met de huurdersorganisatie heeft vooral betrekking op de onderwerpen benoemd in bijlage 1 die op het verhuurdersniveau een rol spelen.
- Lid 4** De datum en agenda voor het overleg worden in goed overleg tussen beide partijen samengesteld. Partijen hebben het recht onderwerpen op de agenda te plaatsen.
- Lid 5** De verhuurder en 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.
- Lid 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.
- Lid 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.
- Lid 8** De verhuurder kan besluiten over bepaalde onderwerpen gezamenlijk te overleggen met meerdere huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies op complexniveau.
- Lid 9** Eenmaal per jaar vindt een besturenoverleg plaats tussen de Raad van Toezicht van de verhuurder en het bestuur van de huurdersorganisatie.
- Lid 10** Het besturenoverleg heeft een overwegend meningvormend karakter.

Artikel 3 Informatie

- Lid 1** De verhuurder verstrekt de huurdersorganisatie op verzoek binnen drie weken 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.
- Lid 2** De verhuurder informeert de huurdersorganisatie uit eigener beweging schriftelijk als hij voornemens heeft tot wijziging van het door hem gevoerde beleid of beheer ten aanzien van de onderwerpen genoemd in bijlage 1.
- Lid 3** De verhuurder informeert de huurdersorganisatie over ontwikkelingen in de volkshuisvesting die voor de huurdersorganisatie bij haar werkzaamheden van belang zijn.
- Lid 4** Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van door de verhuurder verstrekte stukken.
- Lid 5** De verhuurder kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.
- Lid 6** De huurdersorganisatie zal tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de verhuurder:
- a. statuten en reglementen van de huurdersorganisatie;
 - b. de namen en adressen van de bestuursleden;
 - c. het jaarverslag;
 - d. werkplan en begroting.

Artikel 4 Adviesrecht

- Lid 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 met hem te overleggen en aan hem een schriftelijk advies uit te brengen over de beoogde beleidswijziging.
- Lid 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 huurdersorganisatie is ontvangen. De ontvangst van de informatie wordt schriftelijk bevestigd door de huurdersorganisatie.
- Lid 3** Indien de huurdersorganisatie niet binnen een periode van zes weken als genoemd in het tweede lid een schriftelijk advies heeft uitgebracht, dan wel heeft laten weten geen advies uit te willen brengen, mag de verhuurder ervan uitgaan dat de huurdersorganisatie instemt met de voorgenomen wijziging van het beleid of beheer.
- Lid 4** Wanneer de verhuurder het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, laat hij dit binnen twee weken schriftelijk gemotiveerd weten.

Lid 5 De verhuurder voert een voorgenomen besluit niet uit gedurende een periode van vijf werkdagen, nadat de huurdersorganisatie de reactie van de verhuurder als bedoeld in lid 4 heeft ontvangen.

Lid 6 Van de termijnen gesteld in lid 2, 3, 4 en 5 van dit artikel kan slechts worden afgeweken indien de verhuurder en de huurdersorganisatie hierover in redelijk overleg overeenstemming bereiken.

Artikel 5 Voordracht

Lid 1 De huurdersorganisatie wordt in de gelegenheid gesteld een voordracht te doen voor twee leden van de Raad van Toezicht. Indien verhuurder meerdere huurdersorganisaties heeft erkend in de zin van artikel 1 lid 1 van de WOHV, verzoekt verhuurder de huurdersorganisaties om een gezamenlijke voordracht. Mochten de huurdersorganisaties binnen de gestelde termijn niet kunnen komen tot een gezamenlijke voordracht, dan verzoekt verhuurder de huurdersorganisaties ieder tot een eigen voordracht te komen. Verhuurder kiest vervolgens uit de voorgedragen kandidaten.

Lid 2 Het is niet mogelijk dat leden van de Raad van Toezicht tevens lid zijn van het bestuur van de huurdersorganisatie.

Lid 3 De huurdersorganisatie heeft het recht om een voordracht te doen voor twee zetels van de in artikel 16 van het BBSH verplicht gestelde Geschillenadviescommissie van de verhuurder.

Artikel 6 Instemming

Lid 1 De verhuurder voert een voornemen tot wijziging van het beleid tot vaststelling van de servicekosten slechts uit na instemming van de huurdersorganisatie.

Lid 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 7 Vergoedingen

Lid 1 De verhuurder vergoedt aan de huurdersorganisatie 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, informatieverstrekking 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

Lid 2 De verhuurder kan de vergoeding van de kosten genoemd in het eerste lid (gedeeltelijk) vervangen door een verstrekking in natura.

- Lid 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 conform artikel 7 van de WOHV.
- Lid 4** Tevens stelt de verhuurder de huurdersorganisatie een passend budget ter beschikking voor die kosten die de huurdersorganisatie maakt om de huurders op de hoogte te houden van haar activiteiten en om hen te betrekken bij haar standpuntbepaling.
Dit budget zal voor het jaar 2009 € 39.230 bedragen waarna voor de volgende jaren de bijdrage weer opnieuw zal worden vastgesteld.
- Lid 5** De huurdersorganisatie stelt voorafgaand aan het kalenderjaar een begroting op voor de kosten die samenhangen met de activiteiten genoemd in het eerste en derde lid, die zij ter goedkeuring aanbiedt aan de verhuurder, waarna - voor zover een van de partijen daaraan behoefte heeft - overleg plaatsvindt.
De huurdersorganisatie is verantwoordelijk voor de juiste verdeling onder geledingen, etc.
- Lid 6** De bijdrage van de verhuurder zal per kalenderjaar ter beschikking gesteld worden op of voor 1 januari van dat jaar mits is voldaan aan lid 5 van dit artikel.
- Lid 7** De verhuurder kan aan de begroting haar goedkeuring onthouden, indien zij ook na het overleg als bedoeld in lid 5, van mening is dat er kosten zijn opgevoerd die niet redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor het functioneren van de huurdersorganisatie.
- Lid 8** Reservering van de door de verhuurder ter beschikking gestelde gelden is mogelijk tot een maximum bedrag van € 5.000.
- Lid 9** Onvoorzien kosten die buiten de begroting worden gemaakt, worden door de huurdersorganisatie voorgelegd aan de verhuurder. De verhuurder zal na goedkeuring alsnog over gaan tot vergoeding.
- Lid 10** De huurdersorganisatie dient uiterlijk binnen drie maanden na afloop van het betreffende kalenderjaar een voldoende gespecificeerde rekening in van de gemaakte kosten.

Artikel 8 Geschillen

- Lid 1** Geschillen in interpretatievragen die voortvloeien uit deze overeenkomst, dan wel uit de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder, kunnen zowel op gezamenlijk verzoek van verhuurder en huurdersorganisatie als op verzoek van een van beide partijen aan een ad hoc te benoemen geschillencommissie worden voorgelegd.
- Lid 2** Deze commissie bestaat uit drie scheidslieden: verhuurder en huurdersorganisatie wijzen elk een lid aan, het derde lid wordt door de twee aangewezen scheidslieden benoemd. De geschillencommissie benoemt haar eigen voorzitter.

- Lid 3** De geschillencommissie bepaalt zelf of zij partijen hoort, dan wel haar oordeel baseert op de door de huurdersorganisatie en/of verhuurder overlegde schriftelijke stukken.
- Lid 4** De geschillencommissie toetst in hoeverre een van de partijen de regels van de Wet op de Overleg Huurders Verhuurder niet zorgvuldig heeft nageleefd.
- Lid 5** De geschillencommissie komt binnen zes weken na haar aantreden tot een schriftelijk besluit, tenzij zij anderszins schriftelijk en gemotiveerd voor het verloop van de termijn aan de huurdersorganisatie en de verhuurder te kennen geeft. Zij geeft daarbij aan op welke termijn de huurdersorganisatie en de verhuurder haar uitspraak kunnen verwachten. Deze termijn bedraagt in beginsel maximaal twee weken. Verlenging van de termijn met maximaal twee weken is eenmalig toegestaan.
- Lid 6** De procedure bij de geschillencommissie heeft geen schorsende werking
- Lid 7** Zolang het geschil onderwerp van arbitrage is, wenden partijen zich niet tot de kantonrechter, behoudens in gevallen waarmee spoedeisend belang is gemoeid.
- Lid 8** 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. De uitspraak wordt schriftelijk aan beide partijen gelijktijdig toegezonden. De kosten van de geschillenprocedure worden in beginsel door de verhuurder vergoed, tenzij de geschillencommissie anders om haar moverende redenen beslist.

Artikel 9 Slotbepalingen

- Lid 1** Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.
- Lid 2** Deze overeenkomst kan schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.
- Lid 3** Indien de huurdersorganisatie niet langer aan de wettelijke eisen voldoet van artikel 1, lid 1, sub f van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder, kan de verhuurder de overeenkomst als ontbonden beschouwen, echter niet voordat zij de huurdersorganisatie gedurende een periode van zes maanden de gelegenheid heeft gegeven alsnog aan de wettelijke eisen te voldoen.
- Lid 4** Tenminste elke twee jaar zal deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen worden geëvalueerd.
- Lid 5** 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 opgemaakt te Hilversum op 23 november 2009.

Verhuurder:

Huurdersorganisatie:

J.F.H.M Flemminks Smid, directeur

T.J. Bouwman, voorzitter

B.H. Berends, secretaris

Bijlage 1

Bij de Samenwerkingsovereenkomst Verhuurder en (centrale) Huurdersorganisatie

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 in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken;
- 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 beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken;
- 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
 - de jaarrekening en het jaarverslag
 - het volkshuisvestingsverslag
 - het overzicht met cijfermatige kerngegevens
 - prognoses op financieel en volkshuisvestingsgebied
 - meerjarenplannen (zoal meerjarenbegrotingen of investeringsplannen).