

Samenwerkingsovereenkomst
IJSSELSTEINSE WONINGBOUWVERENIGING
en
HURDERSVERENIGING IJSSELSTEIN

De partijen

Verhuurder, **IJsselsteinse Woningbouwvereniging**, hierna te noemen: de woningcorporatie, in deze vertegenwoordigd door

Hendrikus Theodorus Jozef van den Heiligenberg (directeur-bestuurder)

en

Huurdersvereniging IJsselstein, hierna te noemen: de huurdersorganisatie, in deze vertegenwoordigd door

Jacobus Adrianus Ruijsendaal (voorzitter van het bestuur) en

Walter Nui Zevenbergen (secretaris van het bestuur)

overwegen als volgt:

- dat voor een goede beleidsontwikkeling van de woningcorporatie, waarbij nauwe aansluiting wordt gezocht bij wensen van huurders, intensief contact met en betrokkenheid van bewoners noodzakelijk is;
- dat structureel overleg tussen de woningcorporatie en de huurdersorganisatie daarvan een essentieel onderdeel uitmaakt;
- dat dit reglement de strekking heeft het overleg en de andere vormen van communicatie tussen de woningcorporatie en huurdersorganisatie op een zo goed mogelijke wijze te laten plaatsvinden;
- dat woningcorporatie en huurdersorganisatie ernaar streven tot een optimale samenwerking te komen met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen.

komen als volgt overeen:

Artikel 1

De huurdersorganisatie

- Lid 1 De huurdersorganisatie is een vereniging en heeft als doel het behartigen van de belangen van de huurders van de woningcorporatie.
- Lid 2 Alle huurders van de woningcorporatie kunnen zich bij de huurdersorganisatie aansluiten.
- Lid 3 De huurdersorganisatie vertegenwoordigt een aanzienlijk deel van de huurders van de woningcorporatie.
- Lid 4 De huurdersorganisatie overlegt ten minste eenmaal per jaar met de bij haar aangesloten huurders; de woningcorporatie ontvangt een afschrift van de notulen van dit overleg.
- Lid 5 Het bestuur van de huurdersorganisatie wordt door en uit de huurders van de woningcorporatie gekozen.
- Lid 6 De woningcorporatie erkent de huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, lid 1, sub f, van de Wet op de Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) en zal eerst dan een andere organisatie als huurdersorganisatie erkennen als de huurdersorganisatie als in de aanhef van dit reglement genoemd hiermee instemt.

Artikel 2

Overleg

- Lid 1 Woningcorporatie en huurdersorganisatie overleggen periodiek ten minste tweemaal per jaar aan de hand van een agenda die in goed overleg tussen beide partijen wordt samengesteld.
- Lid 2 Buiten het periodiek overleg kan op verzoek van zowel de woningcorporatie als de huurdersorganisatie overleg plaatsvinden als dit in de ogen van de verzoeker gewenst is.

Artikel 3

Informatie

- Lid 1 De woningcorporatie verstrekt de huurdersorganisatie desgevraagd informatie over de onderwerpen in bijlage bij dit reglement genoemd.
- Lid 2 Als de woningcorporatie het voornemen heeft ten aanzien van de onderwerpen genoemd in bijlage 1 haar beleid te wijzigen, informeert zij de huurdersorganisatie daarover uit eigen beweging.

Lid 3 De woningcorporatie informeert de huurdersorganisatie over ontwikkelingen in de volkshuisvesting die voor de huurdersorganisatie bij haar werkzaamheden van belang zijn.

Artikel 4

Advies

Lid 1 Als de woningcorporatie haar beleid wil wijzigen ten aanzien van een van de onderwerpen genoemd in bijlage 1 bij dit reglement, stelt zij de huurdersorganisatie in de gelegenheid met haar te overleggen en haar te adviseren over de beoogde beleidswijziging, tenzij het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.

Lid 2 De verhuurder geeft binnen twee weken na ontvangst van het schriftelijk advies van de huurdersorganisatie schriftelijk aan in hoeverre het advies van de huurdersorganisatie zal worden opgevolgd. Als de verhuurder het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, zal hij dit schriftelijk motiveren.

Lid 3 De woningcorporatie wacht gedurende drie werkdagen, nadat de huurdersorganisatie de in lid 2 van dit artikel genoemde reactie van de woningcorporatie heeft ontvangen, met het uitvoeren van haar voornemen, om de huurdersorganisatie in de gelegenheid te stellen haar achterban te informeren.

Lid 4 Als de woningcorporatie niet binnen vier weken na het overleg als bedoeld in lid 1 van dit artikel een schriftelijk advies van de huurdersorganisatie heeft ontvangen, mag zij ervan uitgaan dat de huurdersorganisatie instemt met het voornemen van de woningcorporatie.

Artikel 5

Vergoedingen

Lid 1 De woningcorporatie vergoedt de kosten die rechtstreeks samenhangen met de werkzaamheden van de huurdersorganisatie in het kader van haar informatie- en adviesrecht, althans voor zover deze redelijkerwijs noodzakelijk zijn. De werkzaamheden zijn opgesomd in bijlage 2 van dit reglement.

Lid 2 De woningcorporatie vergoedt de kosten die de huurdersorganisatie maakt in verband met het onderhouden van contacten met haar achterban, waaronder raadplegen van haar achterban, het beleggen van vergaderingen, etc. Deze vergoeding is gebaseerd op een jaarlijks door beide partijen vastgestelde begroting.

Lid 3 De huurdersorganisatie mag een reserve kapitaal opbouwen met een tussen de partijen overeengekomen maximum.

Lid 4 De huurdersorganisatie stelt voor het begin van het kalenderjaar een begroting op voor de kosten die voortvloeien uit de leden 1 en 2 van dit artikel, die zij ter goedkeuring aanbiedt aan de woningcorporatie, waarna - voor zover een van de partijen daaraan behoefte heeft - overleg plaatsvindt.

- Lid 5 De woningcorporatie stelt de huurdersorganisatie een passend budget ter beschikking. De huurdersorganisatie is verantwoordelijk voor de juiste verdeling onder haar geledingen, etc.
- Lid 6 De woningcorporatie kan aan de begroting haar goedkeuring onthouden, indien zij ook na het overleg als bedoeld in lid 4, van mening is dat er kosten zijn opgevoerd die niet redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor het functioneren van de huurdersorganisatie.
- Lid 7 De kosten die op basis van een goedgekeurde begroting worden gemaakt, worden zonder meer door de woningcorporatie vergoed. Kosten die buiten de begroting worden gemaakt dan wel in het kader van een nog niet goedgekeurde begroting, worden door de woningcorporatie eveneens vergoed, tenzij zij dit op grond van een uitspraak van de geschillencommissie of de kantonrechter niet hoeft te doen.
- Lid 8 De huurdersorganisatie legt bij het indienen van haar begroting verantwoording af over de door haar in het afgelopen kalenderjaar gedane uitgaven.

Artikel 6

Initiatief recht

- Lid 1 De huurdersorganisatie kan zelf een voorstel doen tot verandering van het huidige beleid, met de procedure die geldt voor het adviesrecht (zie artikel 4).

Artikel 7

Geschillen

- Lid 1 Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit dit reglement, dan wel uit de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder, kunnen zowel op gezamenlijk verzoek van woningcorporatie 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: woningcorporatie en huurdersorganisatie wijzen elke 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 door de huurdersorganisatie en/of woningcorporatie overlegde schriftelijke stukken.
- Lid 4 De geschillencommissie toetst in hoeverre een van de partijen de regels van de Wet op het 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 woningcorporatie te kennen geeft. Zij geeft daarbij aan op welke termijn de huurdersorganisatie en de woningcorporatie haar uitspraak kunnen verwachten. Deze termijn bedraagt in beginsel maximaal twee weken.

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 schriftelijk en wordt aan beide partijen gelijktijdig toegezonden. De kosten van de geschillenprocedure worden in beginsel door de woningcorporatie vergoed, tenzij de geschillencommissie anders om haar moverende redenen beslist.

Artikel 8 **Slotbepalingen**

Lid 1 Dit reglement geldt voor onbepaalde tijd.

Lid 2 Dit reglement 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 woningcorporatie het reglement 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.

IJsselstein, (datum)

H.T.J. van den Heiligenberg (directeur-bestuurder IJsselsteinse Woningbouwvereniging)

J.A. Ruijsendaal (voorzitter bestuur Huurdersvereniging IJsselstein)

W.N. Zevenbergen (secretaris bestuur Huurdersvereniging IJsselstein)

Onderwerpen en bevoegdheden

Uitwerken van artikel 3 en 4 van de overeenkomst

Legenda:

1. Informatierecht; geldt t.a.v. alle genoemde onderwerpen
2. Adviesrecht
3. Gekwalificeerd adviesrecht
4. Instemmingsrecht

	wijkcommissie	centrale huurdersorganisatie
Onderhoud en verbetering woningen		
- beleid en begroting onderhoud en woningverbetering eerstvolgend jaar		2
- beleid en procedure onderhoud en woningverbetering meerjaren (incl. basiskwaliteit)		2
- meerjarenprogramma planmatig onderhoud	2	
- onderhoudsprogramma per complex	3	
- programma groot onderhoud/woningverbetering complex	3	
- procedure melding, controle en afhandeling onderhoudsklachten	3	4
Verhuur van woongelegenheden en woonruimteverdeling		
- inhoud huurcontract en huurreglement		4
- procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst		4
- incassobeleid		3
- woonruimteverdelingsbeleid algemeen		1
Huurprijzenbeleid		
- huurprijzenbeleid algemeen (differentiatie, streefhuren, bij mutatie) meerjaren huurbeleidsplan		3
- huurbeleid eerstvolgend jaar		3
- huurverhoging bij woningverbetering per complex	3	

Vervolg onderwerpen en bevoegdheden
Uitwerken van artikel 3 en 4 van de overeenkomst

Legenda:

1. Informatierecht; geldt t.a.v. alle genoemde onderwerpen
2. Adviesrecht
3. Gekwalificeerd adviesrecht
4. Instemmingsrecht

	wijkcommissie	centrale huurdersorganisatie
Leefbaarheid en woonomgeving		
- algemeen beleid met betrekking tot leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving		2
- onderhoud en verbetering woonomgeving per wijk (voor wat betreft het deel van de verhuurder)	2	
- leef- en woonklimaat per complex (voor wat betreft het deel van de verhuurder)	2	
Servicepakket en servicekosten		
- beleid ten aanzien van servicekosten		4
- procedure afrekening servicekosten		4
- aard en omvang servicekostenpakket per complex	3	
- wijzigingen in het servicepakket per complex	4	
- prijsbepaling servicepakket per complex	3	
Mutatiebeleid		
- wijze van opleveren van de woning		3
- procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)		3
- beleid aanpassing woning door huurder (zelf aangebrachte voorzieningen; herstel in goede staat)		3

Vervolg onderwerpen en bevoegdheden
Uitwerken van artikel 3 en 4 van de overeenkomst

Legenda:

1. Informatierecht; geldt t.a.v. alle genoemde onderwerpen
2. Adviesrecht
3. Gekwalificeerd adviesrecht
4. Instemmingsrecht

	wijkcommissie	centrale huurdersorganisatie
(Vervangende) nieuwbouw		
- nieuwbouwbeleid algemeen		2
- (afweging sloop/nieuwbouw per complex)	2	
- (planvorming/woningdifferentiatie per complex)	3	
- (programma van eisen per complex)	4	
Algemeen beleid verhuurder		
- volkshuisvestingsplan/ondernemingsplan/werkplan verhuurder		3
- (prestatie)afspraken en convenanten tussen verhuurder en gemeente		3
- strategisch voorraadbeheer		1
- fusie of samenwerking met andere partijen		2
- volkshuisvestingsverslag		1
- financieel jaarverslag		1
- doelgroepenbeleid		3

Vervolg onderwerpen en bevoegdheden
Uitwerken van artikel 3 en 4 van de overeenkomst

Legenda:

1. Informatierecht; geldt t.a.v. alle genoemde onderwerpen
2. Adviesrecht
3. Gekwalificeerd adviesrecht
4. Instemmingsrecht

	wijkcommissie	centrale huurdersorganisatie
Participatiebeleid		
- communicatieplan		2
- vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst		4
- wijziging statuten verhuurder voor zover het gaat om huurdersparticipatie		4
- wijziging statuten verhuurder algemeen		1
- vaststelling en wijziging reglement klachtencommissie		4
Verkoop van woningen		
- algemeen beleid, uitgangspunten en voorwaarden		3
- verkoopplan en procedure per complex	3	
- ontstaan of bestaan vereniging van eigenaren	3	

Bijlage 2

Vergoedingen

De volgende werkzaamheden/benodigdheden van de huurdersorganisatie komen in aanmerking voor vergoeding:

- Kantoorfaciliteiten (vergaderruimte, papier, apparatuur, fax, computer, etc.)
- Telefoonkosten
- Koffie, thee, etc.
- Excursie
- Aanschaf relevante literatuur
- Lidmaatschap van de huurdersorganisatie van de Nederlandse Woonbond
- Foldermateriaal
- Drukkosten
- Portokosten
- Reis- en parkeerkosten
- Scholing
- Inschakeling deskundige