

Samenwerkingsovereenkomst

Woningstichting Nieuwkoop

en

Huurdersbelangenvereniging Nieuwkoop, Noorden en Woerdense Verlaat en Nieuwveen

Ondergetekenden,

Woningstichting Nieuwkoop,
hierna te noemen 'de verhuurder'

en

Huurdersbelangenvereniging Nieuwkoop, Noorden, Woerdense Verlaat,
hierna te noemen 'de huurdersorganisatie'

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 (voormalige) woning van de verhuurder die dankzij de VvE, de woonomgeving of 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 1 van deze samenwerkingsovereenkomst.

II - DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

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

IV - HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN HUURDERSORGANISATIE

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 vier maal 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 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 voorzitter van het overleg wordt in onderling overleg door de deelnemers aangewezen.
4. 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.
5. 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.

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.
 - a) De informatieverstrekking van de verhuurder aan de huurdersorganisatie omvat in elk geval: de achterliggende informatie ten aanzien van de huurprijs zoals energielabels (inclusief bijlagen), WOZ-waarden, puntentellingen, huidige huurprijsniveau;
 - b) onderhoudsbegrotingen en investeringen bij renovatie voor zover niet te herleiden tot individuele begrotingsposten waarbij aanbesteding in het geding kan zijn;
 - 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.
3. 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 statuten en de reglementen van de huurdersorganisatie;
 - b) de namen en adressen van de bestuursleden;
 - c) de namen en adressen van de aangesloten organisaties en commissies;
 - d) het (financieel) jaarverslag;
 - e) het werkplan en de begroting.

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 wordt overeengekomen.
8. Als de huurdersorganisatie niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, 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.

VII - INITIATIEF- EN OVERLEGRECHT

Artikel 9

De huurdersorganisatie heeft 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. Met betrekking tot de in het schema genoemde onderwerpen wordt aan de huurdersorganisatie instemmingsrecht verleend.
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. De verhuurder neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.
3. 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 de huurdersorganisatie, met een minimum van drie dagen per persoon per jaar;
 - f) extern advies op administratief, inhoudelijk en communicatief gebied.De verhuurder draagt hiervoor de kosten.
2. De verhuurder draagt de kosten voor het eventuele lidmaatschap van een belangenorganisatie voor huurders, voor de aansluiting bij eventuele regionale of lokale bundelingen van huurdersorganisaties (bijvoorbeeld ten behoeve van de prestatieafspraken) en/of voor ondersteuning van een adviesbureau of (externe) adviseur.
3. De verhuurder draagt de eenmalige aanvangskosten voor de oprichting van de huurdersorganisatie bij de notaris.
4. 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.
5. 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.
6. De bijdrage van de verhuurder zal in twee termijnen (januari en juli) in het kalenderjaar ter beschikking worden gesteld als is voldaan aan de vereisten van het vierde lid.
7. Reservering van de door de verhuurder ter beschikking gestelde budgetten is niet mogelijk. Een eventueel overschot wordt jaarlijks verrekend met het toegekende budget op basis van de begroting van het komende jaar.

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 gezamenlijk 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 zes 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 Nieuwkoop d.d. 18.12.2024:

Namens de verhuurder (*naam, handtekening*):

Namens de huurdersorganisatie (*naam, handtekening*):

Bijlage 1 - Schema onderwerpen en bevoegdheden.

In het onderstaande schema vindt u onder a. tot en met l. de onderwerpen die de "Wet op het overleg huurders verhuurder" (Overlegwet) in artikel 3, lid 2 noemt in verband met het informatie-, overleg- en adviesrecht van de huurdersorganisatie. Het getal in de rechter kolommen geeft aan welke bevoegdheid (zie Bevoegdheden) de huurdersorganisatie bij deze onderwerpen wettelijk heeft. Daarnaast staan in het schema nog enkele andere onderwerpen (waaronder huurdersraadpleging, zienswijze bij verkoop en verbindingen en visitatie) die niet in de Overlegwet worden genoemd, maar waarop huurdersorganisaties in de corporatiesector dankzij de Woningwet 2015 ook (of meer) bevoegdheden hebben gekregen.

De opsomming van (deel)onderwerpen is bedoeld om aan te geven welke concrete thema's bij de nogal abstract geformuleerde wettelijke onderwerpen horen.

De getallen die bij elk onderdeel in de rechter kolom staan, geven de bevoegdheid aan die de huurdersorganisatie bij elk van deze thema's heeft.

Bevoegdheden

- 1 informatierecht (tenzij het bedrijfsbelang van WSN zich daartegen verzet): dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen;
- 2 gekwalificeerd adviesrecht: dit is het in de wet omschreven adviesrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure;
- 3 instemmingsrecht: de verhuurder dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met de huurdersorganisatie.

Het initiatiefrecht geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of (in de samenwerkingsovereenkomst) extra zijn overeengekomen.

Overlegniveau

Verhuurdersniveau: de huurdersorganisatie op centraal of verhuurdersniveau of lokaal of regionaal vestigingsniveau.

Onderwerpen verhuurderniveau	Info	Advies	Instemming
a. het in stand houden van en treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving		*	
Strategisch voorraadbeleid		*	
Meerjarenbeleid en –begroting onderhoud		*	
Procedure (mutatie-)onderhoud		*	
Procedure klachtenonderhoud		*	
Beleid basiskwaliteit		*	
b. het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden		*	
SLOOP EN VERVANGENDE NIEUWBOUW			
Afweging en argumentatie herstructurering		*	
Algemeen nieuwbouwbeleid; koop, prijsklasse, doelgroep		*	
Sociaal plan/statuut			*

WONINGVERBETERING EN ENERGIEBESPARING			
Algemeen beleid woningverbetering en procedure		*	
Beleid energiebesparing		*	
Tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners		*	
AAN-EN VERKOOP HUURWONINGEN			
Aan-en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig)		*	
Beleid tussenvormen huur en koop (te woon, MGE, Koopgarant etc.)		*	
Participatie huurders in gemengde complexen		*	
c. het toewijzings- en verhuurbeleid		*	
Woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring)		*	
Beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)		*	
Beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)			*
Beleid zelf aangebrachte veranderingen (zav) en vergoedingen daarvoor		*	
d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur		*	
Procedure aangaan en beëindiging huurovereenkomst		*	
Beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting		*	
e. het beleid inzake de huurprijzen		*	
Huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)		*	
Huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen		*	
f. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen		*	
Beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten			*
Procedure afrekening servicekosten			*

Implementatie warmtewet bij collectieve installaties			*
g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek		*	
Fusievoornemen en samenwerkingsverbanden		*	
Gevolgen fusie voor huurders ten aanzien van de prijs-kwaliteitverhouding, dienstverlening, kwaliteitsinvestering, zeggenschap		*	
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		*	
Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving		*	
Het beleid ten aanzien van woonoverlast		*	
i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven		*	
Algemeen beleid van wonen en zorg		*	
Programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen		*	
Aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen		*	
j. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde		*	
Contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service		*	
Beheerovereenkomst		*	
Keuze, evaluatie en wijziging beheerder		*	
k. de uitspraken van de klachtencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten	*		
l. de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken		*	
Inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente		*	
Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (onderdelen Woningwet 2015)			
Zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)a			
Huurdersraadpleging (artikel 21 ^e , woningwet 2015)		*	

Zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 205)			*
Bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015) ^b			
Administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet 2015)		*	
Visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, woningwet 2015)		*	

a Het betreft hier geen informatie-, advies-, of instemmingsrecht, maar in de beoordeling van de minister of hij wel of geen toestemming geeft voor een geplande verkoop van corporatiewoningen, neemt hij de zienswijze van zowel de huurdersorganisatie als de gemeente mee.

b Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de voordracht van de huurdersorganisatie is in principe bindend.