

Samenwerkingsovereenkomst

Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland - Woonwaard

11 maart 2016

1 De bedoeling van de samenwerking

Woonwaard en de HBV werken samen met een gedeeld doel voor ogen: het zorgen dat huurders nu en in de toekomst goed kunnen wonen. We doen dat elk vanuit een eigen perspectief en eigen verantwoordelijkheid. Als eigenaar van de woningen is Woonwaard verantwoordelijk voor het woningaanbod op korte en lange termijn, de diensten die door Woonwaard worden geleverd, en voor het voldoen aan alle eisen die aan een woningcorporatie worden gesteld; de HBV is als vertegenwoordiger van de huurders verantwoordelijk voor het behartigen van de belangen van de huurders.

De formele relatie tussen verhuurder en huurder is verankerd in de Overlegwet van 1 juli 2015, en in de Woningwet van diezelfde datum. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de HBV en Woonwaard is dit aangevuld met punten die vanuit huurdersperspectief van belang zijn, op basis van een modelovereenkomst van de Woonbond.

De overeenkomst beschouwen we als 'de letter' van de samenwerking. Het gaat ons beiden bovenal om 'de geest' van de samenwerking. Die 'geest' zouden we willen kenmerken als:

- onze gedeelde focus op het huurdersbelang, en het bredere maatschappelijk belang waar Woonwaard zich op richt
- de manier waarop de HBV en Woonwaard beide gericht zijn op verdere verbetering en ontwikkeling, en elkaar op deze punten informeren en inspireren
- de gelijkwaardige wijze waarop Woonwaard en HBV de agenda van het overleg kunnen bepalen
- de transparantie over beschikbare informatie
- de praktische samenwerking die we organiseren.

Betrokkenheid bij beleid

De HBV heeft adviesrecht op veel belangrijke gebieden. Woonwaard wil de HBV de gelegenheid bieden om vroegtijdig mee te denken over de inrichting van beleid. Daarom informeert Woonwaard de HBV over de beleidsagenda: wanneer worden welke beleidsdocumenten ontwikkeld dan wel geëvalueerd en bijgesteld. In de ontwikkeling van beleid zal Woonwaard vroeg in het proces de visie van de HBV vragen: welke huurdersbelangen wil de HBV graag geborgd zien in het beleid. In de uitwerking van het beleid wordt aangegeven op welke wijze de aanbevelingen van de HBV zijn verwerkt. Indien niet volledig aan de aanbevelingen tegemoet kan worden gekomen, wordt dit beargumenteerd. Het uiteindelijke voorstel voor beleid wordt ter advies aan de HBV voorgelegd. Indien de HBV gebruik maakt van het adviesrecht, wordt de aard van het advies in de definitieve beleidstekst vermeld.

Huurdersonderzoek

Huurders kunnen hun stem op verschillende manieren laten horen. Door verschillende kanalen aan te bieden, hoopt Woonwaard huurders met verschillende voorkeuren voor het contact met Woonwaard te bereiken:

- via de formele huurdersvertegenwoordiging
- via het digitale klantenpanel, waaraan vragenlijsten rond specifieke thema's worden voorgelegd
- via het platform, waar Woonwaard met huurders in gesprek gaat over een onderwerp waar hun specifieke interesse ligt.

Woonwaard informeert de HBV over de uitkomsten van huurderspeilingen via het huurderspanel. De HBV kan thema's aandragen voor onderzoek onder het huurderspanel.

Communicatie

Woonwaard stelt de HBV in de gelegenheid zich breed te presenteren bij alle huurders via een vaste bijdrage in huurdersblad Thuis!. De HBV biedt Woonwaard de mogelijkheid om belangrijke berichten aan huurders vooraf op duidelijkheid te laten toetsten.

Informatievoorziening

Voor de HBV is het van belang om op de hoogte te zijn van zaken waarover zij mogelijk vragen van huurders krijgen. Voorbeelden hiervan zijn plannen voor sloop/nieuwbouw of bestemmingswijziging. Daarnaast is het van belang dat correspondentie met huurders in bijzondere situaties, zoals in geval van een calamiteit of bij asbestverdenking, aan het secretariaat van de HBV wordt verstrekt.

2 Organisatie van het overleg

CCO (Commissie Centraal Overleg)

Het CCO tussen de directie van Woonwaard en het bestuur van de HBV vindt standaard vier maal per jaar plaats. In dit overleg komen alle onderwerpen aan de orde zoals genoemd in de samenwerkingsovereenkomst. Agendapunten worden ingebracht door zowel de HBV als Woonwaard.

Namens Woonwaard neemt de directeur Wonen deel aan de vergaderingen. In de vergaderingen waarin het jaarplan en begroting, en het jaarverslag en de jaarrekening worden besproken, neemt ook de bestuurder deel aan de vergadering. Het CCO wordt secretariaal ondersteund door Woonwaard.

Afhankelijk van de agendapunten wordt de vergadering tevens bijgewoond door:

- programmamanager Klantfocus: verbetering kwaliteit dienstverlening en vermindering aantal klachten, ont-bureaucratisering en versterking van de positie van huurders (en -vertegenwoordigers)
- procesmanager Wonen & Wijken: sociaal beheer, huisvesting bijzondere doelgroepen, aanpak betalingsachterstanden en woonfraude.

Informeel overleg

Vier maal per jaar vindt informeel overleg plaats tussen een (delegatie van) het bestuur van de HBV en de bestuurder en/of directeur Wonen. Het is een overleg zonder agenda, bedoeld om elkaar tussentijds te informeren over zaken die spelen.

Ad hoc overleg

Bij specifieke onderwerpen waarvoor de inbreng of het advies van de HBV wordt gevraagd, wordt ad hoc overleg georganiseerd tussen de bestuurder of directeur Wonen en (een delegatie van) het bestuur van de HBV. Deze vorm van overleg kan ook worden gekozen uit het oogpunt van zorgvuldige en tijdige informatievoorziening over zwaarwegende onderwerpen. Tussentijds overleg kan ook door de HBV worden geïnitieerd.

Themabijeenkomsten

Themabijeenkomsten hebben tot doel om de diepte in te gaan op een onderwerp. De deelname aan themabijeenkomsten kan breder zijn dan de gesprekspartners in het CCO, bijvoorbeeld leden van de HBV, betrokken medewerkers van Woonwaard en externe deskundigen. Themabijeenkomsten worden door de HBV en Woonwaard gezamenlijk voorbereid.

Overleg over prestatieafspraken

Het overleg over prestatieafspraken vindt plaats in de driehoek gemeente(n)-corporatie(s) – huurdersorganisatie(s). Voor de inrichting van dit overleg worden per gemeente afspraken gemaakt.

Bijeenkomsten HBV

De HBV vergadert wekelijks. Op ad hoc basis is de programmamanager Klantfocus te gast bij deze vergadering, op initiatief van de HBV of van Woonwaard. Het doel van de aanwezigheid is om inzicht te verkrijgen in de actuele onderwerpen die leven bij huurders, om daar vanuit het programma Klantfocus zo nodig initiatieven op te nemen.

De HBV vergadert enkele malen per jaar met de vertegenwoordigers van bewonerscommissies. De directeur Wonen en de leden van de Raad van Commissarissen, benoemd op voordracht van de HBV, ontvangen een uitnodiging voor deze vergadering. Zij zijn bij deze vergadering als toehoorder aanwezig, en kunnen op uitnodiging van de voorzitter van de vergadering toelichting geven bij onderwerpen die ter sprake komen.

Overleg bewonerscommissies en Woonwaard

Het overleg tussen bewonerscommissies en Woonwaard vindt minimaal een maal per jaar plaats. In dit overleg komen de complexgebonden onderwerpen aan de orde. Agendapunten worden ingebracht door zowel de commissie als Woonwaard.

Namens Woonwaard voeren de leefbaarheidsconsulenten het overleg met de commissies. Elke commissie heeft een vaste consulent als contactpersoon. De afspraken tussen Woonwaard en de bewonerscommissies worden schriftelijk vastgelegd.

Een maal per jaar nodigt Woonwaard de bewonerscommissies collectief uit voor een bijeenkomst, waarin wordt toegelicht welke resultaten Woonwaard in het voorgaande jaar heeft behaald, en welke doelen in het jaarplan voor het voorliggende jaar zijn opgenomen.

Overleg HBV - leden RvC

Twee leden van de RvC zijn benoemd op voordracht van de HBV. Minimaal een/twee maal per jaar wordt een overleg tussen het bestuur en deze leden georganiseerd. Agendapunten voor dit overleg kunnen door beide deelnemers worden ingebracht. Van het overleg wordt geen verslag gemaakt.

Bijlage: Model samenwerkingsovereenkomst Woonbond

INLEIDING

Deze modelregeling is bedoeld als handleiding voor het sluiten of aanpassen van een samenwerkings-overeenkomst tussen een verhuurder en een huurdersorganisatie met aangesloten huurdersorganisaties of bewonerscommissies. Het model zal per situatie moeten worden aangepast aan de specifieke omstandigheden van de betreffende verhuurder en de in diens werkgebied actieve huurdersorganisatie(s) en bewonerscommissie(s). Niet alle onderdelen zullen in elke situatie van toepassing zijn.

Deze model samenwerkingsovereenkomst bevat de Woonbondvisie op de invulling van het overleg tussen de huurdersorganisatie(s) en de verhuurder en de invloed van de huurdersorganisatie(s) en bewonerscommissie(s) op het beleid en beheer. In onderhandelingen kan tot andere afspraken en accenten worden gekomen. De 'Wet op het overleg huurders verhuurder' (Overlegwet) vormt de ondergrens.

Omdat verhuurders steeds vaker kiezen voor verkoop van woningen, waardoor gemengde complexen met huurders en eigenaar-bewoners (zijn) ontstaan, kan in de praktijk sprake zijn van een bewonersorganisatie of –commissie in plaats van een huurdersorganisatie. De Woonbond is van mening dat de samenwerking tussen huurders en eigenaar-bewoners zoveel mogelijk moet worden bevorderd en - aanvullend op de Overlegwet - in de samenwerkingsovereenkomst moet worden geregeld.

De Woonbond roept huurdersorganisaties die nog geen samenwerkingsovereenkomst hebben op om te komen tot een schriftelijke overeenkomst met hun verhuurder en om nader invulling te geven aan de Overlegwet.

Bevoegdheden per onderwerp

In Bijlage 3 van de brochure 'De Overlegwet' (Nederlandse Woonbond, augustus 2015) wordt in een schema weergegeven welke invloed (informatierecht, gekwalificeerd adviesrecht of instemmingsrecht) de huurdersorganisatie volgens de Woonbond dient te hebben op een aantal onderwerpen. Uitgangspunt hierbij is dat onderwerpen die voor alle huurders van belang zijn met de verhuurder worden besproken door de huurdersorganisatie op 'centraal' of 'verhuurdersniveau'. Als onderwerpen betrekking hebben op een bepaalde buurt of een bepaald complex, worden die besproken door de huurdersorganisatie of bewonerscommissie op dat buurt- of complexniveau.

Daar waar in deze model samenwerkingsovereenkomst 'de huurdersorganisatie' staat, wordt de huurdersorganisatie op centraal of verhuurdersniveau bedoeld. De huurdersorganisatie op wijk-, buurt- of complexniveau wordt in deze model samenwerkingsovereenkomst 'de bewonerscommissie' genoemd, ook al is in de praktijk sprake van een huurders- of bewonersvereniging of huurders- of bewonersorganisatie.

Ondergetekenden,

.....
(naam verhuurder), hierna te noemen 'de verhuurder'

en

.....
(naam huurdersorganisatie), 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 huurover-eenkomst 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 3 van de brochure 'De Overlegwet' (Nederlandse Woonbond, augustus 2015).

II DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

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

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;
2. De verhuurder erkent de bewonerscommissie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van dat complex van belang kunnen zijn onder de voorwaarden genoemd in artikel 3, lid 1 a, c en d.

IV HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN HUURDERSORGANISATIE EN BEWONERSCOMMISSIE(S)

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.

4. Het zwaartepunt van het overleg met de bewonerscommissie(s) ligt bij de onderwerpen die zich in het betreffende complex of werkgebied afspelen. De in het schema genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
5. Het overleg tussen de verhuurder en de bewonerscommissie(s) vindt minimaal tweemaal 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 bewonerscommissie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door haar vertegenwoordigers, al dan niet bijgestaan door één of meer adviseurs.
4. Het overleg wordt afwisselend voorgezeten door de verhuurder en de huurdersorganisatie of bewonerscommissie.
5. 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.
6. 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.
7. De verhuurder voert ten minste eenmaal per jaar met de betrokken huurdersorganisatie overleg, niet zijnde een overleg over verstrekte informatie als bedoeld in artikel 4. De huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s) kunnen gezamenlijk voor dat overleg worden uitgenodigd.

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.
3. De informatieverstrekking van de verhuurder aan de huurdersorganisatie omvat in elk geval:
 - a. de achterliggende informatie ten aanzien van de huurprijs zoals energielabels (inclusief bijlagen), WOZ-waarden, puntentellingen, huidig huurprijsniveau;
 - b. onderhoudsbegrotingen en investeringen bij renovatie;
 - 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.

4. De verhuurder informeert de bewonerscommissie(s) tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor huurders van dat complex van wezenlijk belang kunnen zijn.
5. 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.
2. De bewonerscommissie zal in ieder geval de namen en adressen van haar vertegenwoordigers aan de verhuurder ter beschikking stellen.

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.

12. Voor de bewonerscommissie gelden de bepalingen van artikel 8, lid 1 tot en met lid 11 voor die onderwerpen van beleid en beheer die op het desbetreffende complex van toepassing zijn conform het schema.

VII INITIATIEF- EN OVERLEGRECHT

Artikel 9

De huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s) hebben 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 of bewonerscommissie(s) 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 of de bewonerscommissie(s).
3. De verhuurder neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.
4. 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, voorzover 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 zowel huurdersorganisatie als bewonerscommissie(s), 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 lidmaatschap van de landelijke belangenorganisatie voor huurders, de Nederlandse Woonbond, en voor de aansluiting bij eventuele regionale of lokale bundelingen van huurdersorganisaties (bijvoorbeeld ten behoeve van de prestatieafspraken).

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 voorafgaand aan 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 mogelijk.
8. De verhuurder ondersteunt de bewonerscommissie(s) eveneens in (im)materiële zin en vergoedt de kosten voor het op de hoogte houden van de huurders, het betrekken van de achterban, deskundigheidsbevordering en het inhuren van deskundigen ten behoeve van of bij het overleg.

X GESCHILLENREGELING

Artikel 12

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan de Geschillencommissie wohnv en/of aan de rechter.

XII 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 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.

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 en bewonerscommissie. Het getal in de rechterkolommen geeft aan welke bevoegdheid (zie Legenda) de huurdersorganisatie (A) en de bewonerscommissie (B) 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 nadere specificatie van de onder a. tot en met l. genoemde 'wettelijke' onderwerpen is de interpretatie van de Woonbond van deze onderwerpen. De opsomming van (deel)onderwerpen is bedoeld om aan te geven welke concrete thema's volgens de Woonbond bij de nogal abstract geformuleerde wettelijke onderwerpen horen. Deze concrete thema's horen in de visie van de Woonbond in de samenwerkingsovereenkomst te worden opgenomen.

De getallen die bij elk onderdeel in de rechterkolommen staan, geven de bevoegdheid aan die de huurdersorganisatie en bewonerscommissie bij elk van deze thema's naar het oordeel van de Woonbond dienen te hebben.

Legenda

Bevoegdheden

- 1 informatierecht: 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 (zie hoofdstuk 2 van deze brochure) geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of (in de samenwerkingsovereenkomst) extra zijn overeengekomen.

Overlegniveau

A verhuurdersniveau: de huurdersorganisatie op centraal of verhuurdersniveau of lokaal of regionaal vestigingsniveau. Is er geen huurdersorganisatie op verhuurdersniveau, dan geldt dit niveau voor alle huurdersorganisaties die voldoen aan de eisen die de Overlegwet stelt aan de representativiteit van de huurdersorganisatie;

B buurt- en complexniveau: voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies op wijk-, buurt- en/of complexniveau.

ONDERWERPEN	A	B
a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving	2	2
• strategisch voorraadbeleid	2	
• meerjarenbeleid en -begroting onderhoud	2	
• procedure (mutatie-)onderhoud	2	
• procedure klachtenonderhoud	2	
• beleid basiskwaliteit	2	
• meerjarig onderhoudsprogramma complex (incl. centrale voorzieningen en installaties)		2
• planvorming, planning en uitvoering groot-onderhoud complex		2
b. het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden	2	2
<i>sloop en vervangende nieuwbouw</i>		
• afweging en argumentatie herstructurering	2	
• algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	2	
• sociaal plan/statuut	3	
• invulling herstructurering op wijk/complexniveau		2
• programma van eisen nieuwbouw van complex		2
• invulling sociaal plan/statuut op complexniveau		3
<i>woningverbetering en energiebesparing</i>		
• algemeen beleid woningverbetering en procedure	2	
• beleid energiebesparing	2	
• tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	2	
• planvorming, planning en uitvoering woningverbetering		3
• energiebesparingsplan in complex		3
<i>aan- en verkoop huurwoningen</i>		
• aan- en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2	
• beleid tussenvormen huur en koop (Te woon, MGE, Koopgarant etc.)	2	
• participatie huurders in gemengde complexen	2	
• verkoopplan woningen complex (per woning of complexgewijs)		2
• splitsings- en huishoudelijk reglement VvE		2
• beheer in 'gemengde' complexen		3
c. het toewijzings- en verhuurbeleid	2	2
• woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring)	2	
• beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)	2	
• beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)	3	

• beleid zelf aangebrachte veranderingen (zav) en vergoedingen daarvoor	2	
d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur	2	2
• procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2	
• beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	2	
e. het beleid inzake de huurprijzen	2	2
• huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)	2	
• huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen	2	
• huurprijsbeleid per complex		2
• huurverhoging na woningverbetering van complex		3
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	2	2
• beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten	3	
• procedure afrekening servicekosten	3	
• aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex		3
• implementatie warmtewet bij collectieve installaties	3	
g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek	2	2
• fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	2	
• gevolgen fusie voor huurders ten aanzien van de prijs-kwaliteitsverhouding, dienstverlening, kwaliteitsinvesteringen, zeggenschap	2	
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	2	2
• algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	2	
• leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau		2
• dagelijks beheer en sociale veiligheid complex		3
• het beleid ten aanzien van woonoverlast	2	
i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven	2	2
• algemeen beleid wonen en zorg	2	
• programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen	2	2
• aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen	2	2
• extra dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, zorg)		2

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	2	2
• contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service	2	2
• beheerovereenkomst	2	
• keuze, evaluatie en wijziging beheerder	2	
k. de uitspraken van de klachtencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten niet van toepassing op de commerciële sector	2	2
l. de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken	2	2
• inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)	2	
Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (onderdelen Woningwet 2015):		
• zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)	1	
• huurdersraadpleging (artikel 21 ^e , Woningwet 2015)	2	
• zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)	3	
• bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015)	2	
• administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet 2015)	2	
• visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)	2	

¹ 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.

² Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de voordracht van de huurdersorganisatie is in principe bindend.