



Samenwerkingsovereenkomst
Stichting IJsseldal Wonen en
Huurdersbelangenvereniging IJsseldal

Ondergetekenden,

Stichting IJsseldal Wonen Marktplein 110 te Twello
hierna te noemen 'de verhuurder'

en

Huurdersbelangenvereniging IJsseldal te Gorssel
hierna te noemen 'de huurdersorganisatie'

komen het volgende overeen:

(Voor begripsomschrijvingen zie Artikel 1 van de Overlegwet Huurder Verhuurder)

1 DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 1

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 mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;
 - c) De taken en bevoegdheden van de verhuurder en de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies te verduidelijken;
 - d) Regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies te verduidelijken en te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen;
 - e) Het bevorderen van gelijkwaardig overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies.
2. De verhuurder zal nieuwe bewoners attenderen op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij de huurdersorganisatie.

3. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen huurder en verhuurder zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld.

II ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 2

De verhuurder erkent de huurdersorganisatie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:

- a) de huurdersorganisatie alle huurders 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 die ze vertegenwoordigt;
- c) de huurdersorganisatie de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
- d) de huurdersorganisatie ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin ze verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt;
- e) de huurdersorganisatie handelt binnen de grenzen van haar bevoegdheden zoals deze nader worden omschreven in de statuten van de huurdersorganisatie.

III HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN HUURDERSORGANISATIE

Artikel 3

1. De verhuurder en de huurdersorganisatie voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor de huurders en de huurdersorganisatie van belang kunnen zijn.
2. Het zwaartepunt van het overleg met (het bestuur van) de huurdersorganisatie op verhuurderniveau ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurderniveau afspelen. De In bijlage 1 genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
3. Het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie vindt ten minste viermaal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.

Artikel 4

1. De verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de bestuurder al dan niet bijgestaan door één of meer personen van de organisatie. Bij afwezigheid van de bestuurder wijst de bestuurder een gemachtigde aan. Een of meer leden van de Raad van Toezicht kunnen op uitnodiging van de bestuurder deelnemen aan het overleg.
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 externen.
3. Het overleg wordt afwisselend voorgezeten door de verhuurder en door de voorzitter van het bestuur van de huurdersorganisatie.
4. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald en worden ten minste een week voorafgaand aan het overleg door de verhuurder 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.

IV HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN BEWONERSCOMMISSIES

Artikel 5

1. De afspraken over de samenwerking en de werkwijze van bewonerscommissies is vastgelegd in een afzonderlijk reglement Bewonerscommissies.

2. Het zwaartepunt van het overleg met de bewonerscommissies ligt bij de onderwerpen die zich in het betreffende complex afspelen.
3. De huurdersvereniging benoemt uit haar bestuur een lid dat als afvaardiging op verzoek van de bewonerscommissie de jaarlijkse vergadering tussen de verhuurder en de bewonerscommissie bijwoont.

V HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN HUURDERS

Artikel 6

1. De verhuurder kan naast het advies van de huurdersvereniging ook op andere manieren de mening van de huurders of woningzoekenden raadplegen. Bijvoorbeeld via tijdelijke bewonerscommissies bij planmatig onderhoud, incidentele klantenpanels, of schriftelijke enquêtes. Wanneer deze vorm afwijkt van het reguliere proces, overlegt de verhuurder vooraf over de vorm met de huurdersorganisatie.

VI RECHT OP INFORMATIE

Artikel 7

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. De informatieverstrekking van de verhuurder aan de huurdersorganisatie omvat in elk geval de volgende onderwerpen:
 - a) verordeningen, reglementen en statuten die gelden voor de verhuurder;
 - b) het jaarverslag, de jaarrekening, het activiteitenplan en de begroting en de financiële meerjarenprognoses van de verhuurder;
3. De ontvangen stukken en mondeling verstrekte informatie worden altijd vertrouwelijk behandeld door de huurdersorganisatie tenzij de verhuurder uitdrukkelijk en schriftelijk haar toestemming tot openbaarmaking verleent.

Artikel 8

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) het (financieel) jaarverslag;
 - d) het jaarplan en de begroting.

VII ADVIESRECHT, BOD en PRESTATIEAFSPRAKEN, (zie hoofdstuk 2, artikel 3 tot en met 6 uit de overlegwet)

Artikel 9

1. De huurdersorganisatie kan de verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.
2. 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 bijlage 1. De verhuurder geeft daarbij zijn beweegredenen aan en de gevolgen van zijn voornemens voor de huurders.
3. De verhuurder voert overleg met en vraagt advies aan de huurdersorganisatie over alle in de bijlage genoemde onderwerpen als hij voornemens is het door hem gevoerde beleid te wijzigen.

4. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat hij de huurdersorganisatie in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren en daarover schriftelijk advies uit te brengen.
5. De huurdersorganisatie dient binnen zes weken schriftelijk te reageren op een verzoek om advies van de verhuurder.
6. Als de huurdersorganisatie niet binnen zes weken schriftelijk reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
7. 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.
8. Als de verhuurder niet binnen twee weken op het advies heeft gereageerd, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen.
9. 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.

Artikel 9A

1. Verhuurder nodigt de Huurdersbelangenvereniging jaarlijks vóór 1 april uit voor een bijeenkomst om het bod aan de gemeenten gezamenlijk voor te bereiden.
2. Van de resultaten van de bijeenkomst wordt door de Verhuurder een concept-bod opgesteld dat wordt voorgelegd aan de Huurdersbelangenvereniging.
3. Het concept-bod wordt voor het ambtelijk overleg met de desbetreffende gemeente geagendeerd en besproken. Eventuele aanpassingen naar aanleiding van het ambtelijk overleg worden teruggekoppeld naar de Huurdersbelangenvereniging.
4. Het definitieve bod wordt uiterlijk 1 juli bij het college ingediend.
5. Naar aanleiding van het bod nodigt de gemeente de Verhuurder en de Huurdersbelangenvereniging uit om tot prestatieafspraken te komen voor het komende jaar. De prestatieafspraken worden in het ambtelijk overleg voorbereid waarbij een vertegenwoordiging van de Huurdersbelangenvereniging wordt uitgenodigd deel te nemen.
6. Verhuurder en Huurdersbelangenvereniging ondertekenen met de desbetreffende gemeente de prestatieafspraken die zijn vastgesteld in het bestuurlijk overleg waarin alle partijen zitting nemen."

VIII AGENDERINGS- EN OVERLEGRECHT

Artikel 10

De huurdersorganisatie heeft de mogelijkheid onderwerpen te agenderen waarover ze overleg willen voeren met en advies willen uitbrengen aan de verhuurder. De verhuurder stelt de huurdersorganisatie in staat over het onderwerp overleg te voeren en een schriftelijk advies uit te brengen. **Hoofdstuk 2, artikel 5b uit de overlegwet is op dit advies van toepassing.**

IX INSTEMMINGSRECHT

Artikel 11

1. Met betrekking tot de in bijlage 1 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.
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.

X FINANCIËLE REGELING

Artikel 12

1. De verhuurder stimuleert en ondersteunt de huurdersorganisatie in financiële zin bij haar activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a) de werving van leden en de opbouw en instandhouding van de huurdersorganisatie;
 - b) het op de hoogte houden van de huurders en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de huurdersorganisatie;
 - c) het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie;
 - d) scholingsactiviteiten, evenals eventueel noodzakelijk extern advies.De verhuurder draagt hiervoor de kosten indien en voor zover deze kosten redelijk zijn en in onderling overleg de hoogte ervan is bepaald.
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.
3. De verhuurder draagt de eenmalige aanvangskosten voor de oprichting van de huurdersorganisatie bij de notaris.
4. Jaarlijks dient de huurdersorganisatie een jaarplan en begroting in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Op basis van de begroting en de hierboven genoemde onderdelen stelt de verhuurder een voorschot beschikbaar. In dit voorschot is ook de te ontvangen contributie over het komende jaar begrepen.
5. De huurdersorganisatie legt jaarlijks aan de bij haar aangesloten huurders verantwoording af over de besteding van de contributie en het door de verhuurder beschikbaar gestelde bedrag en informeert ze de verhuurder hierover via het financieel jaarverslag. Dit jaarverslag moet voor 28 februari van het opvolgende jaar gereed zijn. Aan de hand van het jaarverslag wordt de definitieve vergoeding bepaald en door de verhuurder verrekend.
6. Als naar de mening van de verhuurder het beschikbaar gestelde voorschot niet conform deze overeenkomst (zal) worden besteed, deelt de verhuurder dit de huurdersorganisatie zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.
7. Het voorschot van de bijdrage van de verhuurder zal per kalenderjaar ter beschikking worden gesteld in de maand januari van dat jaar, als is voldaan aan de vereisten van het vierde lid. De afrekening vindt plaats na het vaststellen van de jaarrekening door de ledenvergadering.
8. Reservering van de door de verhuurder ter beschikking gestelde budgetten is mogelijk.

XI OVERIGE ONDERSTEUNING

Artikel 13

1. De verhuurder stelt aan de huurdersorganisatie voldoende vergaderruimte beschikbaar of faciliteert vergaderruimte.

Artikel 14

1. De verhuurder verzorgt de inning van de contributie van de huurdersvereniging bij de deelnemende huurders. Een maal per kwartaal levert de verhuurder de lijst met mutaties aan bij de huurdersorganisatie. De verhuurder houdt de ledenadministratie bij. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de verhuurder.
2. De verhuurder verzorgt op afroep ook andere administratieve ondersteuning zoals het verzorgen van etiketten e.d. De kosten hiervoor worden door de verhuurder in rekening gebracht bij de huurdersvereniging.

Artikel 15

1. De verhuurder biedt de huurdersbelangenvereniging de gelegenheid nieuws aan te leveren voor de website. De huurdersbelangenvereniging levert digitale gegevens aan. In overleg met de communicatieadviseur van verhuurder wordt beoordeeld of, hoe en wanneer de informatie wordt gepubliceerd.
2. De website van de huurdersvereniging en de website van de verhuurder verwijzen naar elkaar en hebben een link naar elkaar

XII RECHT OP BINDENDE VOORDRACHT

Artikel 16

Toezichthoudend orgaan

1. De huurdersorganisatie heeft het recht, om voor twee leden van het Toezichthoudend Orgaan van de verhuurder een bindende voordracht te doen. Een vertegenwoordiging van de huurdersorganisatie wordt door de verhuurder uitgenodigd deel te nemen aan de selectiegesprekken met kandidaten, ongeacht of het een voordrachtszetel betreft.
2. De werkwijze en afspraken hierover zijn vastgelegd in de Procedure voor de werving leden voor de Raad van Toezicht.
3. Eenmaal per jaar vindt een overleg plaats tussen de leden van de Raad van Toezicht en het bestuur van de huurdersorganisatie.
4. Dit overleg heeft een overwegend meningvormend karakter.

Artikel 17

Klachtencommissie

De verhuurder is lid van een onafhankelijke Geschillencommissie. Het reglement met daarin de procedure over de wijze waarop de commissieleden worden benoemd staat ter beschikking van de huurdersbelangenvereniging.

XIII GESCHILLENREGELING, zie overlegwet hoofdstuk 4 artikel 8 en 8a

Artikel 18

1. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van de Overlegwet of deze overeenkomst, worden hetzij met een schriftelijk verzoek ingediend bij de Huurcommissie, hetzij met een verzoekschrift voorgelegd aan de rechter.

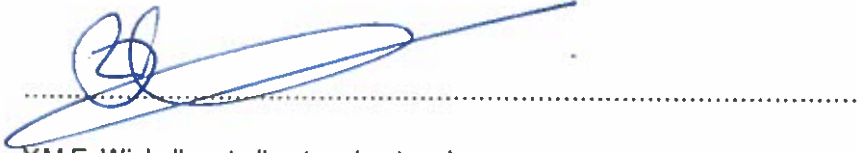
XIV DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 19

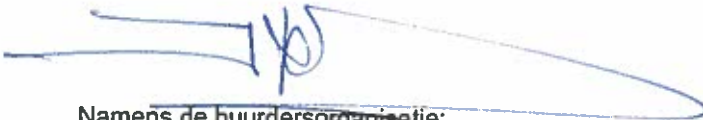
1. Deze overeenkomst is opgesteld voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst. Met de ondertekening eindigt de voorgaande samenwerkingsovereenkomst tussen verhuurder en huurdersorganisatie.
2. Elke twee jaar zal deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen worden geëvalueerd.
3. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. 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. Voordat partijen deze overeenkomst conform het vorige lid opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden.
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 in tweevoud opgemaakt te Twello op 7 juli 2016

Namens de verhuurder:



Y.M.E. Winkelhorst, directeur-bestuurder
Stichting IJsseldal Wonen



Namens de huurdersorganisatie:
J.H. Verboom, voorzitter
Huurdersbelangenvereniging IJsseldal

Bijlage 1: Schema met onderwerpen en bevoegdheden

Onderwerp	Informatie	Advies	Instemming
Algemeen Beleid			
Ondernemingsbeleid	X		
Jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en jaarrekening	X		
Activiteitenplan en begroting	X		
Relevante informatie van de Autoriteit en benchmarks	X		
Wijziging statuten algemeen		X	
Voordracht Raad van Commissarissen niet huurdersleden		X	
Voordracht Raad van Commissarissen huurderscommissarissen			X
Onderhoud			
Beleid en begroting onderhoud eerstvolgende jaar		X	
Meerjarenbeleid en procedure mutatie onderhoud meerjarig		X	
Beleid basiskwaliteit		X	
Procedure klachtenonderhoud		X	
Verhuur en woonruimteverdeling			
Woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording		X	
Beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling		X	
Procedure rondom aangaan en beëindigen huurovereenkomst		X	
Huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden		X	
Beleid en procedure bij verhuizing		X	
Beleid zelfaangebrachte voorzieningen en vergoedingen hiervoor		X	
Sloop met (vervangende) nieuwbouw en herstructurering			
Beleid sloop		X	
Afweging en argumentatie sloop en nieuwbouw		X	
Bouw en investeringsprogramma		X	
Algemeen nieuwbouwbeleid (koop, huur, prijsklasse, doelgroep)		X	
Sociaal plan/verhuiskostenregeling		X	
Woningverbetering en energiebesparing			
Beleid woningverbetering		X	
Beleid energiebesparing		X	
Beleid tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners		X	
Aan- en verkoop huurwoningen			
Beleid aan- en verkoop huurwoningen		X	
Huurprijsbeleid	Informatie	Advies	Instemming
Beleid huurprijzen algemeen		X	
Beleid huurharmonisatie		X	

Beleid schuldsanering en (voorkoming van) huisuitzettingen		X	
Servicekostenbeleid			
Beleid servicekosten algemeen			X
Procedure afrekening servicekosten			X
Fusie en samenwerkingsverbanden			
Fusievoornemens/fusie			X
Verbindingen			X
Leefbaarheid			
Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving		X	
Wonen en zorg			
Algemeen beleid wonen en zorg		X	
Algemeen beleid opplussen van woningen		X	
Geschillencommissie			
Vaststelling en wijziging reglement		X	
Rapportage aantal en soort klachten	X		
Klachtenafhandeling door commissie en corporatie	X		
Bod aan gemeente			
Opstellen bod		X	
Prestatie afspraken			
Rol HBV voor prestatie afspraken met gemeente			X
Participatie			
Vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst			X
Reglement bewonerscommissies		X	
Financiële bijdrage huurdersvereniging		X	
Wijze van informatievoorziening aan huurders		X	