

# Samenwerkingsovereenkomst Verhuurder en Huurdersorganisatie

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 ernaar 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 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), zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder f van de Overlegwet.

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), zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder g van de Overlegwet.

Geschil: een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan schriftelijk mededeling doet aan de andere partij.

Schema: in de bijlage is het 'Schema onderwerpen en bevoegdheden huurdersorganisatie', toegevoegd aan deze samenwerkingsovereenkomst, waarin staat omschreven welke bevoegdheden zijn toegekend op grond van de Overlegwet.

Overlegwet: Wet op het overleg huurders verhuurder. De meest recente versie van de wet is te raadplegen via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

## **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 de huurders van Woningcorporatie Ons Huis in Warnsveld en Zutphen.
  - 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
4. De verhuurder bevordert de totstandkoming van werkgroepen, (digitale) panels of bewonersadviesgroepen op een bepaald onderwerp, om zoveel mogelijk huurders/bewoners bij het beleid te betrekken.
5. De samenwerkingsovereenkomst wordt bij wijziging van wettelijke bepalingen zo nodig bijgesteld.

## **III. ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT**

### **Artikel 3**

De verhuurder erkent de huurdersorganisatie als organisatie zoals bedoeld in en die voldoet aan de vereisten uit artikel 1, eerste lid, onder f van de Overlegwet. 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; de huurdersorganisatie ten minste eenmaal 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;

Ons Huis Apeldoorn zal geen soortgelijke overeenkomsten met andere organisaties van huurders aangaan in het werkgebied van de ondertekende huurdersorganisatie, tenzij de huurdersorganisatie niet bereid is met deze organisaties betrekkingen aan te gaan of met de wensen van deze organisaties rekening te houden. Mocht een andere huurdersorganisatie in het werkgebied gelijke rechten claimen en niet bereid zijn betrekkingen aan te gaan met de ondertekende huurdersorganisatie, dan gelden de overlegrechten voor die organisaties, die een betekend aantal huurders vertegenwoordigen en voldoen aan de overige representativiteitsvoorwaarden uit de Overlegwet.

#### **IV. HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN HUURDERSORGANISATIE**

##### **Artikel 4**

1. De verhuurder en de huurdersorganisatie voeren gepland structureel 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 in de bijlage 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 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 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.
4. 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.
3. De informatieverstrekking van de verhuurder aan de huurdersorganisatie omvat in elk geval:
  - a. de onderwerpen die zijn genoemd in het schema in de bijlage.
  - b. de achterliggende informatie ten aanzien van beleid, bedrijfsvoering, eigen organisatie, wet- en regelgeving en samenwerking.
4. De stukken zijn altijd vertrouwelijk en zullen niet gedeeld worden met derden. Tenzij de partijen anders overeenkomen.
5. De verhuurder kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daar tegen verzet.

##### **Artikel 7**

De huurdersorganisatie zal ten minste 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 informeert de huurdersorganisatie zo tijdig mogelijk bij zijn beleid over alle in het schema in de bijlage 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 gevraagde advies heeft gereageerd, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen. Wanneer de huurdersorganisatie ongevraagd advies heeft gegeven, kan verhuurder, ook als een reactie binnen twee weken uitblijft, niet worden verplicht om het advies op te volgen. De verhuurder zal zich er wel toe inspannen om, als zij besluit het ongevraagde advies van de huurdersorganisatie niet op te volgen, de huurdersorganisatie hiervan waar mogelijk binnen een termijn van twee weken, maar uiterlijk binnen een termijn van zes weken schriftelijk en gemotiveerd van op de hoogte te stellen. De verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren:
  - a. Na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersorganisatie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen
  - b. Als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken.
  - c. Ten minste drie dagen nadat een schriftelijke mededeling als bedoeld in het artikel 8.9 door de huurdersorganisatie is ontvangen.

## **VII. INITIATIEF- EN OVERLEGRECHT**

### **Artikel 9**

De huurdersorganisatie hebben de mogelijkheid om het initiatief te nemen tot het op de agenda zetten van onderwerpen waarover ze overleg willen voeren met de verhuurder. De verhuurder kan met redenen omkleed weigeren een zodanig onderwerp op de agenda te zetten en daarover overleg te voeren. De huurdersorganisatie heeft de mogelijkheid om het initiatief te nemen tot het op de agenda zetten van onderwerpen waarover ze overleg wil voeren met de verhuurder en waar ze advies over willen uitbrengen.

## **VIII. INSTEMMINGSRECHT**

### **Artikel 10**

1. De huurdersorganisatie heeft instemmingsrecht met betrekking tot de onderwerpen waarvoor dit recht in het schema in de bijlage is toegewezen.
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. De huurdersorganisatie zal uiterlijk binnen zes weken na het overleg met de verhuurder schriftelijk aan de verhuurder laten weten of instemming wordt verleend.
5. 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 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 lidmaatschap van de landelijke belangenorganisatie voor huurders, de 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 en dient deze ter goedkeuring in bij de verhuurder. De verhuurder kan zijn goedkeuring onthouden wanneer hij ook na overleg van mening is dat de begroting kosten bevat die redelijkerwijs niet noodzakelijk zijn voor het functioneren van de huurdersorganisatie.
5. De verhuurder stelt de huurdersorganisatie op basis van de goedgekeurde begroting een passend budget ter beschikking, uit te betalen in twee gelijke termijnen bij aanvang van het kalenderjaar en halverwege het kalenderjaar.
6. De huurdersorganisatie legt jaarlijks aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van de beschikbare gelden.
7. 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. Onvoorziene kosten die buiten de begroting worden gemaakt, worden door de huurdersorganisatie voorgelegd aan de verhuurder. De verhuurder kan deze kosten na goedkeuring alsnog voorzien.
8. Verhuurder en huurdersorganisatie spreken af of, en zo ja tot welk bedrag, niet-bestede budgetten van de verhuurder van enig jaar door de huurdersorganisatie als reserve mogen worden aangehouden. Uitgangspunt is dat er in principe geen reserves worden aangehouden.

## **X. GESCHILLENREGELING**

### **Artikel 12**

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan de huurcommissie 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. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Voordat de overeenkomst kan worden opgezegd, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en getet op

de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal zes maanden.

3. 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 (plaats, datum, jaar):

.....

Namens de verhuurder (naam, handtekening):

.....

Namens de huurdersorganisatie (naam, handtekening):

.....

## Bijlage: Schema onderwerpen en bevoegdheden huurdersorganisatie

### 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.

ONDERWERPEN	Informatie	Advies	Instemming
<b>Algemeen beleid</b>			
Ondernemingsbeleid		X	
Jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en jaarrekening	X		
Begroting	X		
Relevante informatie van de Autoriteit en benchmarks	X		
Wijziging statuten algemeen	X		
<b>Onderhoud</b>			
Meerjarenbeleid		X	
Procedure (mutatie-)onderhoud	X		
Procedure klachtenonderhoud	X		
Beleid basiskwaliteit		X	
<b>Sloop en vervangende nieuwbouw en herstructurering</b>			
Strategisch voorraadbeleid		X	
Afweging en argumentatie herstructurering	X		
Algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep		X	
Sociaal plan/statuut		X	
<b>Woningverbetering en energiebesparing</b>			
Algemeen beleid woningverbetering		X	
Algemene procedure woningverbetering	X		
Beleid energiebesparing		X	
Tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	X		
<b>Aan- en verkoop huurwoningen</b>			
Aan- en verkoopbeleid algemeen		X	
Beleid tussenvormen huur en koop (Te woon, MGE, Koopgarant etc.)		X	
Zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)	(a)	(a)	(a)
<b>Verhuur en woonruimteverdeling</b>			
Woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring)		X	
Beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)		X	
Procedure bij verhuizing	X		
Beleid bij verhuizing		X	
Beleid zelf aangebrachte veranderingen (zav) en vergoedingen daarvoor		X	
Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	X		
<b>Huurprijsbeleid</b>			
Huurprijsbeleid algemeen		X	
Huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen		X	

Beleidschuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting		X	
<b>Servicekostenbeleid</b>			
Beleids ten aanzien van de vaststelling van servicekosten			X
Procedure afrekening servicekosten	X		
Implementatie warmtewet bij collectieve installaties	X		
Contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service	X		
Beheerovereenkomst	X		
Keuze, evaluatie en wijziging beheerder	X		
<b>Fusie</b>			
Fusievoornemen en samenwerkingsverbanden		X	
Gevolgen fusie voor huurders ten aanzien van de prijs-kwaliteitsverhouding, dienstverlening, kwaliteitsinvesteringen, zeggenschap		X	
Zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)			X
<b>Leefbaarheid</b>			
Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving		X	
Het beleid ten aanzien van woonoverlast		X	
<b>Wonen en zorg</b>			
Algemeen beleid wonen en zorg		X	
Programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen	X		
Aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen	X		
<b>Geschillencommissie</b>			
De uitspraken van de klachtencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten	X		
<b>Prestatieafspraken</b>			
De beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken		X	
Inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)		X	
Prestatieafspraken (artikel 38, lid 1 en 44, Woningwet 2015)	(c)	(c)	(c)
<b>Participatie</b>			
Huurdersraadpleging (artikel 21 <sup>e</sup> , Woningwet 2015)		X	
Bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015) <sup>3</sup>	(b)	(b)	(b)
Administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet 2015)		X	
Visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)		X	

- 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.



- c) Het betreft hier geen informatie-, advies-, of instemmingsrecht, maar de huurdersorganisatie heeft recht op dezelfde informatie als de gemeente (artikel 38, lid 1) en de huurdersorganisatie wordt als gelijkwaardige partner beschouwd (artikel 44).