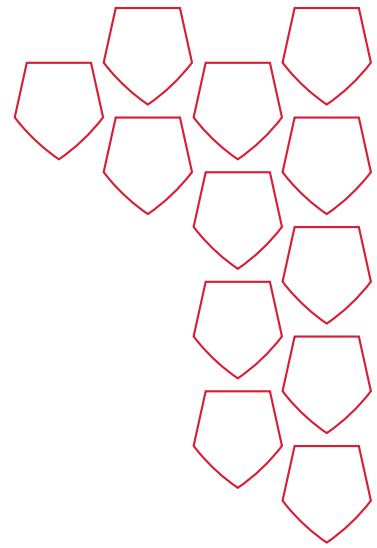


Samenwerkingsovereenkomst

Woningstichting Eigen Haard & Huurdersfederatie Alert



Verhuurster en huurdersfederatie komen het volgende overeen:

Artikel 1

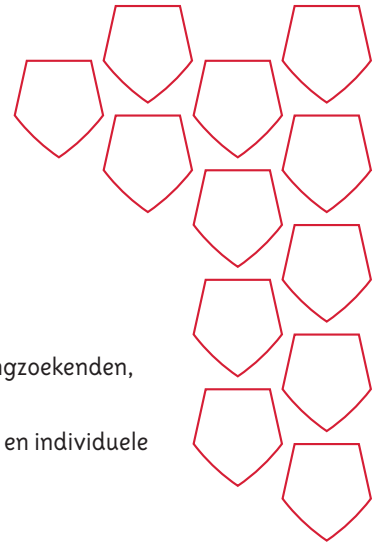
1. Het doel van deze samenwerkingsovereenkomst is:
 - a. brede participatie van huurders in alle complexen van Eigen Haard mogelijk maken;
 - b. huurdersfederatie, lokale huurdersorganisatie en bewonerscommissies, de mogelijkheid te bieden via overleg de belangen te behartigen van de huurders(organisaties) en de bewoners(commissies);
 - c. afspraken maken over de verschillende niveaus van overleg en aandachtsgebieden tussen bewonerscommissies, lokale huurdersorganisatie en huurdersfederatie en verhuurster;
 - d. afspraken te maken om de verschillende vormen van overleg op een constructieve te laten verlopen;
 - e. het bevorderen van een adequate en efficiënte wijze van communiceren met de huurders en het zoeken naar nieuwe vormen om mensen te bereiken bij wie dit nu onvoldoende het geval is. De achterbanraadpleging vormt hierin een belangrijk onderdeel;
 - f. huurdersfederatie, lokale huurdersorganisatie en bewonerscommissies in staat te stellen tijdig gebruik te maken van de wettelijke (advies) mogelijkheden.
2. De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de samenwerkingsovereenkomst:
 - a. Verhuurster en huurdersfederatie zetten zich samen in om een goede sfeer van overleg te creëren en vast te houden, met respect voor elkaars onderscheiden positie en verantwoordelijkheid.
 - b. Verhuurster houdt rekening met het feit dat zij als grote professionele organisatie in het overleg te maken heeft met een veel kleinere vrijwilligersorganisatie.
 - c. Kennis en argumenten die aan het voorgenomen beleid ten grondslag liggen worden tijdig en begrijpelijk door verhuurster aan de huurders(organisaties) overgedragen, waarmee de kans op draagvlak en begrip vergroot wordt (zie artikel 7).
 - d. Huurdersfederatie, lokale huurdervereniging en bewonerscommissie informeren en adviseren vanuit klantperspectief over het beleid en de dienstverlening van verhuurster.

Voorwaarden

Voor deze samenwerkingsovereenkomst gelden de volgende voorwaarden:

Artikel 2

1. Eigen Haard erkent huurdersfederatie Alert als enige overlegpartner op het centrale niveau namens het totaal van alle bewoners die huren van Eigen Haard in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder en de Woningwet en zal geen andere partij als zodanig erkennen.
 - a. Ondertekende partijen zien deze overeenkomst als reglement als bedoeld in de artikelen 17, 17-a en 19 van het BTIV, (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015)
 - b. Partijen werken nadere regels uit met betrekking tot overleg bewonerscommissies en lokale huurdersorganisatie in een reglement. Deze reglementen maken als bijlage deel uit van de samenwerkingsovereenkomst.
 - c. Huurdersfederatie en verhuurster werken nadere spelregels uit over hoe om te gaan met bewonerscommissies die te maken krijgen met veranderingsprocessen(*). Deze spelregels staan beschreven in bijlage 2, die deel uit maakt van deze samenwerkingsovereenkomst.



- d. Er worden geen overeenkomsten gesloten ten aanzien van overleg met huurders of woningzoekenden, die strijdig zijn met deze overeenkomst.
- e. De samenwerkingsovereenkomst laat de bestaande rechtsverhouding tussen verhuurster en individuele huurders onverlet.

(*)Verandering- of transformatieprocessen. Hieronder wordt verstaan; sloop, splitsing, samenvoeging, renovatie, herstructurering of processen van vergelijkbare zwaarte.

Erkenning en representativiteit

Artikel 3: Huurdersfederatie

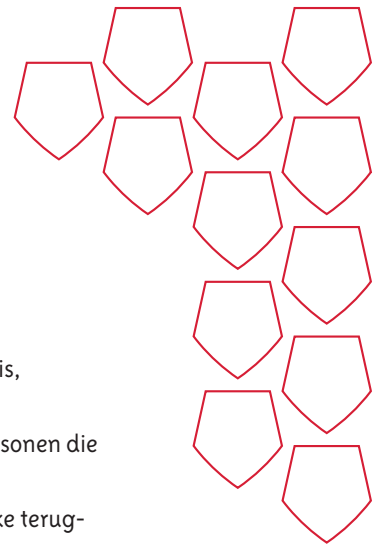
Huurdersfederatie wordt door verhuurster erkend als de overlegpartner, in de zin van de wet, op voorwaarde dat en zolang als:

1. De aangesloten lokale huurdersorganisatie bestaan uit erkende bewonerscommissies, complexvertegenwoordigers en eventueel individuele huurders;
2. De erkende bewonerscommissies en complexvertegenwoordigers die lid zijn van de lokale huurdersorganisatie via dat lidmaatschap indirect zijn vertegenwoordigd in huurdersfederatie, en wel als volgt:
 - a. doordat ten hoogste twee bestuursleden van de lokale huurdersorganisatie deel uitmaken van het bestuur van huurdersfederatie;
 - b. doordat het bestuur van huurdersfederatie hen indirect via de lokale huurdersorganisatie op de hoogte houdt en betreft bij haar activiteiten en standpuntbepaling;
3. Huurdersfederatie de aangesloten lokale huurdersorganisatie rechtstreeks op de hoogte houdt van en betreft bij haar activiteiten en standpuntbepaling;
4. zij er naar streeft om via de aangesloten lokale huurdersorganisatie een aanmerkelijk aantal bewonerscommissies van verhuurster te vertegenwoordigen.
5. Indien er geen lokale vertegenwoordiging is geldt huurdersfederatie als vertegenwoordiger in de betreffende gemeente.

Overleg

Artikel 4: Algemene uitgangspunten voor het overleg

1. Partijen onderscheiden verschillende vormen van overleg waarop dit artikel van toepassing is.
2. Partijen voeren het overleg vanuit respect voor ieders positie, doelstellingen en uitgangspunten
3. Het overleg is bedoeld als overleg in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder en als uitwerking van de Woningwet.
4. Bij het overleg gelden nog de volgende algemene uitgangspunten:
 - a. Partijen trachten via constructief overleg tot overeenstemming te komen.
 - b. Informatieverschaffing en overleg vindt plaats in een zo vroeg mogelijk stadium, zodat invloed op beleidsontwikkeling en besluitvorming nog mogelijk is.



- c. Het overleg tussen partijen vindt plaats op basis van informatie die betrouwbaar en juist is, en wordt aangeboden in begrijpelijke vorm.
 - d. Het overleg vindt plaats op het niveau waarop de besluiten worden genomen, met de personen die gemandateerd zijn om namens verhuurster de besluiten daadwerkelijk te nemen.
 - e. In het besluitvormingstraject wordt tijd en ruimte gelaten voor de eventueel noodzakelijke terugkoppeling naar de achterban van de huurders.
5. De agenda van het overleg wordt gezamenlijk bepaald en wordt minimaal twee weken voorafgaand aan het overleg door verhuurster aan de deelnemers toegezonden.
 6. Het verslag van het overleg wordt door verhuurster verzorgd en binnen drie weken aan alle deelnemers gezonden.

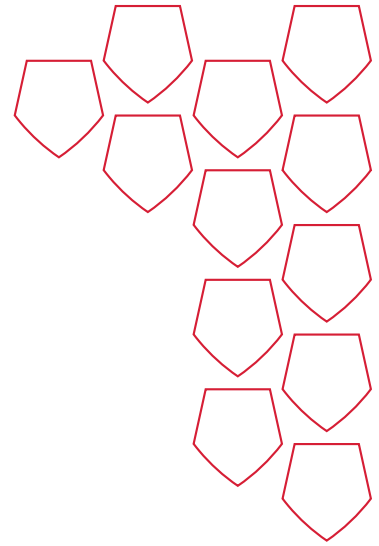
Artikel 5: Vormen van overleg en frequentie

1. Verhuurster en huurdersfederatie voeren regelmatig overleg over onderwerpen die de belangen van huurdersfederatie betreffen. De onderwerpen die hier in ieder geval bedoeld worden zijn opgenomen in bijlage 3 van deze overeenkomst.
2. Het overleg vindt minimaal eenmaal per twee maanden plaats, tenzij partijen anders overeenkomen.
3. Verhuurster wordt in het overleg vertegenwoordigd door haar bestuur of de door dit bestuur gemandateerden, desgewenst vergezeld door adviseurs.
4. Huurdersfederatie wordt in het overleg vertegenwoordigd door een delegatie van haar bestuur en eventueel externe adviseurs.
5. Ten minste eenmaal per jaar vindt overleg plaats tussen huurdersfederatie en Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen van verhuurster.
6. De vergadercyclus voor het volgende jaar wordt uiterlijk in november van het lopende jaar met elkaar vastgesteld. Wijzigingen in dit schema worden tijdig met elkaar afgestemd.
7. Ten minste eenmaal per jaar vindt een themabijeenkomst plaats op een gezamenlijk overeengekomen onderwerp.

Financiering en ondersteuning

Artikel 6: Financiering en ondersteuning

1. Verhuurster verstrekt aan huurdersfederatie de noodzakelijke ondersteuning door middel van faciliteiten en (geld) middelen, die het huurdersfederatie mogelijk maakt haar vertegenwoordigende en overlegtaken, het in stand houden van de eigen organisatie, evenals de taken betreffende de onderlinge communicatie en die met de achterban op een goede manier te behartigen.
2. De bijdrage die verhuurster jaarlijks aan huurdersfederatie verstrekt is ter grootte van de door huurdersfederatie vooraf ingediende en door verhuurster goedgekeurde begroting. Financiering van de externe ondersteuning vormt daarin een apart onderdeel.
3. Vóór 1 december van het lopende boekjaar wordt de begroting aan verhuurster aangeboden. Aanzienlijke afwijkingen ten opzichte van de begroting van het lopende boekjaar, meldt huurdersfederatie vóór 1 juli aan verhuurster.



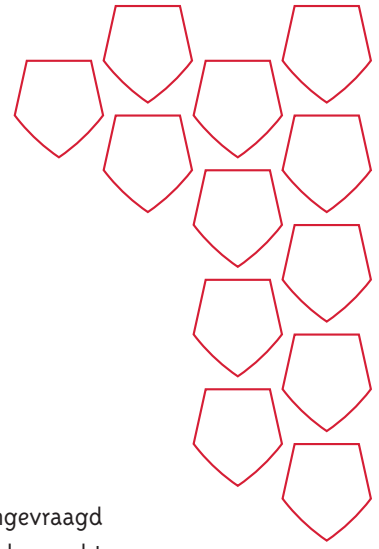
4. Vóór 31 december heeft verhuurster over goedkeuring van de ingediende begroting beslist.
5. Voor 1 april stelt huurdersfederatie de financiële verantwoording van het voorgaande jaar aan verhuurster beschikbaar.
6. De accountant van verhuurster geeft voor 15 mei een verklaring af.

De informatievoorziening (Uitwerking van artikel 1 lid 2 sub c)

NB hier wordt tevens de positie van de lokale huurdersorganisatie benoemd.

Artikel 7

1. Verhuurster verstrekt op eigen initiatief of na toezegging, kosteloos en tijdig alle relevante informatie aan huurdersfederatie en/of de lokale huurdersorganisatie. Onder relevante informatie wordt verstaan alle stukken ter wijziging dan wel vaststelling van beleid en beheer die de belangen van de huurders en prestatieafspraken raken. Dat geldt in ieder geval ten aanzien van de onderwerpen zoals gespecificeerd in bijlage 3. Hierbij geldt het gestelde in artikel 3 lid 3 van de Wet op het overleg huurders verhuurder.
2. Verhuurster verplicht zich voorts relevante informatie over onderwerpen van beleid en beheer te verstrekken op verzoek van de huurdersorganisaties binnen drie weken na ontvangst van het verzoek. Als het voor verhuurster niet mogelijk is om de informatie te verstrekken of binnen de termijn van drie weken te blijven, dan zal zij gemotiveerd aangeven wat hiervan de reden is en binnen welke termijn de informatie kan worden verstrekt.
3. De in lid 1 bedoelde informatie wordt, indien mogelijk, gelijktijdig verstrekt met de vergaderstukken voor een overleg van huurdersfederatie met verhuurster waarop de bespreking van stukken geagendeerd is of zoveel eerder als verhuurster, huurdersfederatie en / of de lokale huurdersorganisatie dat wenselijk achten.
4. Alle informatie die verhuurster verstrekt dient volledig en inzichtelijk te worden aangeleverd, in overleg met huurdersfederatie of de lokale huurdersorganisatie. Bij de onderbouwing en presentaties van beleidskeuzes wordt de mening van huurdersfederatie weergegeven en verschaft verhuurster duidelijkheid over de gevolgen voor de huren en de huursom en andere financiële gevolgen.
5. Huurdersfederatie en de lokale huurdersorganisatie stellen ten minste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking aan verhuurster:
 - a. het jaarverslag van haar activiteiten;
 - b. de financiële verantwoording over de besteding van de door verhuurster aan haar verstrekte geldmiddelen;
 - c. het werkplan en de begroting;
 - d. de namen en adressen van bestuursleden;
 - e. de statuten en reglementen van huurdersfederatie en de lokale huurdersorganisatie. (alleen bij wijziging ten opzichte van voorgaande jaar).
6. Verhuurster informeert huurdersfederatie en de lokale huurdersorganisatie over de rol- en taakverdeling van de contactpersonen bij Woonservice en tevens over wijzigingen in de personele bezetting.



Het adviesrecht

NB hier wordt tevens de positie van de lokale huurdersorganisatie benoemd.

Artikel 8

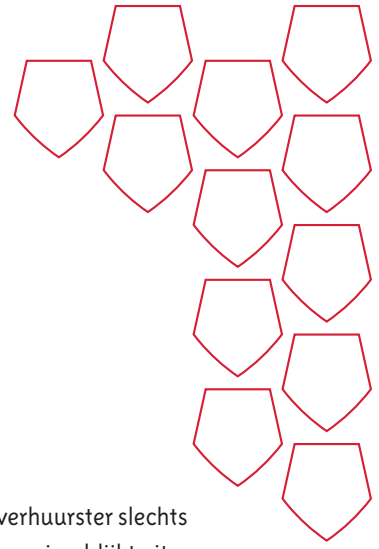
1. Huurdersfederatie of lokale huurdersorganisatie kan verhuurster te allen tijde gevraagd en ongevraagd adviseren over alle onderwerpen van beheer en beleid van verhuurster, die zij van wezenlijk belang acht. Op een schriftelijk advies zal verhuurster binnen zes weken schriftelijk en gemotiveerd reageren.
2. Op de onderwerpen waarover gevraagd of ongevraagd geadviseerd wordt, kan op verzoek van huurdersfederatie of lokale huurdervereniging te allen tijde overleg worden gevoerd. Tijdens het adviestraject worden de resultaten die geëvalueerd gaan worden en tevens de termijn waarop geëvalueerd wordt duidelijk benoemd.

Het gekwalificeerd adviesrecht

NB hier wordt tevens de positie van de lokale huurdersorganisatie benoemd.

Artikel 9

1. Ten aanzien van bepaalde onderwerpen beschikt huurdersfederatie of lokale huurdersorganisatie over adviesrecht. Huurdersfederatie kan over deze onderwerpen een advies geven. In bijlage 3 van deze overeenkomst is aangegeven over welke onderwerpen dit recht in ieder geval bestaat.
2. Ten aanzien van de onderwerpen waarop het adviesrecht van toepassing is, is verhuurster verplicht advies te vragen aan huurdersfederatie of lokale huurdervereniging, alvorens zij overgaat tot vaststelling of wijziging van het beleid. Als verhuurster het advies of delen er van niet overneemt, dan zal zij dit schriftelijk en gemotiveerd aangeven.
3. Voorafgaand aan de adviesaanvraag wordt het onderwerp besproken in een stadium waarin nog wijzigingen zijn aan te brengen. Daarna volgt de adviesaanvraag.
4. Verhuurster stelt het onderwerp waarover advies wordt gevraagd schriftelijk bij huurdersfederatie of lokale huurdersorganisatie aan de orde. Het voorgenomen beleid of besluit is voorzien van een motivatie. Het wordt verzonden of in handen gegeven met een bevestiging van ontvangst door huurdersfederatie of lokale huurdersorganisatie.
5. Reageert verhuurster niet of niet tijdig schriftelijk op het door huurdersfederatie of lokale huurdersorganisatie uitgebrachte advies, dat wil zeggen binnen twee weken, dan wordt zij geacht het advies over te nemen.
6. Reageert huurdersfederatie of lokale huurdersorganisatie niet binnen zes weken na ontvangst van het verzoek van verhuurster om advies, dan is verhuurster gerechtigd het voorstel uit te voeren.
7. Verhuurster en huurdersfederatie of lokale huurdersorganisatie streven ernaar om over onderwerpen van advies overleg te hebben voordat het feitelijke advies door huurdersfederatie of lokale huurdersorganisatie wordt gegeven. Dit overleg vindt plaats op een zodanig vroeg tijdstip dat de invloed van huurders nog mogelijk is, alvorens advies wordt gevraagd over een voorgenomen besluit.
8. Het advies wordt schriftelijk uitgebracht.
9. Verhuurster neemt een voorgenomen besluit waarvoor het adviesrecht geldt niet in uitvoering alvorens de gehele procedure is afgerond. Dat is op zijn vroegst drie werkdagen nadat huurdersfederatie of lokale huurdersorganisatie de schriftelijke reactie van verhuurster heeft ontvangen op een door huurdersfederatie of lokale huurdervereniging uitgebracht advies.
10. In onderling overleg kan van bovengenoemde termijnen bij uitzondering vanwege zwaarwegende redenen worden afgeweken.



Instemmingsrecht

NB hier wordt tevens de positie van de lokale huurdersorganisatie benoemd.

Artikel 10

Over bepaalde onderwerpen, aangegeven in bijlage 3 van deze samenwerkingsovereenkomst kan verhuurster slechts een besluit nemen nadat huurdersfederatie of lokale huurdersorganisatie heeft ingestemd. De instemming blijkt uit een goedgekeurd verslag of brief.

Recht van bindende voordracht

Artikel 11

Op grond van de statuten van Woningstichting Eigen Haard en de Woningwet heeft huurdersfederatie het recht om minimaal een derde van het aantal leden voor te dragen voor de Raad van commissarissen van verhuurster.

Arbitrageregeling

NB hier wordt tevens de positie van de lokale huurdersorganisatie en bewonerscommissie benoemd.

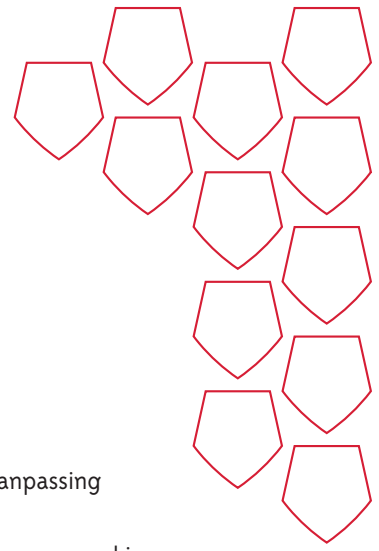
Artikel 12

1. Wanneer verhuurster en huurdersfederatie, lokale huurdersorganisatie of bewonerscommissie, in een voorkomend geschil, voortvloeiend uit een verschil in interpretatie, toepassing en uitvoering van deze overeenkomst, niet tot overeenstemming komen en het geschil aldus blijft voortbestaan kan een door partijen aangewezen arbitragecommissie worden verzocht een uitspraak te doen.
2. De beslissing van deze arbitragecommissie is bindend, tenzij het geschil binnen zes weken na de uitspraak aan een bevoegde rechterlijke instantie wordt voorgelegd.
3. Indien een van de partijen een uitspraak van de rechterlijke macht in een geschil behoeft, stelt zij de wederpartij daarvan schriftelijk in kennis.

Artikel 13

De samenstelling van de arbitragecommissie als bedoeld in artikel 12 is als volgt:

1. De commissie bestaat uit drie leden. Eén lid wordt benoemd door huurdersfederatie, een lid door verhuurster, en een lid tevens voorzitter, wordt benoemd door beide partijen gezamenlijk.
2. Indien een van beide partijen een uitspraak van de arbitragecommissie behoeft, stelt zij daarvan de ander schriftelijk in kennis.
3. Een geschil kan niet worden voorgelegd aan de rechterlijke macht, zolang dit geschil in behandeling is bij de arbitragecommissie.
4. De kosten van het gebruik maken van de arbitragecommissie zijn voor rekening van verhuurster.
5. De arbitragecommissie doet binnen zes weken uitspraak nadat een geschil is voorgelegd. Indien deze termijn niet in acht wordt genomen kan het geschil na zes weken worden voorgelegd aan de bevoegd



Slotbepalingen

Artikel 14

1. Deze samenwerkingsovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd tenzij een wijziging in de wet aanpassing noodzakelijk maakt.
2. Minimaal eenmaal per jaar zal verhuurster met huurdersfederatie over de onderwerpen van de samenwerkingsovereenkomst, de voortgang en de kwaliteit van de samenwerking, overleg voeren.
3. Elke twee jaar wordt de samenwerkingsovereenkomst op feitelijke werking geëvalueerd.
4. Indien door de wetgever hiermee strijdige bepalingen worden opgelegd, wordt deze overeenkomst in onderling overleg en zo spoedig mogelijk in overeenstemming gebracht met de veranderde regelgeving.
5. Deze overeenkomst kan op elk moment schriftelijk en gemotiveerd worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

Bijlage

Definities en begrippen

De in deze samenwerkingsovereenkomst gebruikte begrippen moeten als volgt worden begrepen:

Verhuurster

Woningstichting Eigen Haard.

Huurder

De natuurlijke persoon met wie verhuurster een geldig huurcontract voor een woonruimte heeft gesloten.

Medehuurder

De natuurlijke persoon als bedoeld in artikel 266 en 267 van Boek 7, titel 4, afd. 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Eigenaar-bewoner

De persoon die het recht van eigendom heeft van een woning in een complex van Woningstichting Eigen Haard.

Bewoner

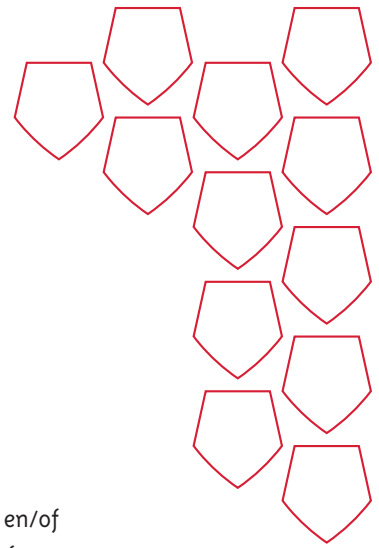
Huurder of de eigenaar-bewoner.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

In gevallen van complexen die gesplitst zijn in appartementsrechten is de VvE de rechtspersoon, die het beheer voert over de gemeenschappelijke ruimten en de buitenzijde van het complex.

Appartementsrecht

Een appartementsrecht ontstaat wanneer een eigenaar zijn eigendomsrecht op een gebouw splitst in meerdere appartementsrechten.



Appartementseigenaar

De gerechtigde tot appartementsrecht.

Complex

Een aantal woon- en/of bedrijfsruimten die op basis van bouwkundige en geografische kenmerken en/of vanuit belangenbehartiging of beheer een logische eenheid vormen, dan wel een administratieve of beheereenheid van verhuurster

Bewonerscommissie

Een door verhuurster en lokale huurdersorganisatie erkende vertegenwoordiging namens alle huurders uit één of meer complexen. Een bewonerscommissie kan zich aansluiten bij de lokale huurdersorganisatie.

Complexvertegenwoordiger

Een of twee personen die bij afwezigheid van een erkende bewonerscommissie een complex vertegenwoordigen.

Lokale huurdersorganisatie

De huurdersvereniging die de belangen van huurders en bewonerscommissies binnen een gemeente vertegenwoordigt. De lokale huurdersorganisatie kan bij huurdersfederatie aangesloten zijn.

Huurdersfederatie

Stichting huurdersfederatie Alert.

BTIV

Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.