

Samenwerkingsovereenkomst
bewonerscommissies
woonbedrijf ieder1

Proactief & constructief

Samen werken aan prettig samen leven

Samenwerkingsovereenkomst bewonerscommissies

Ondergetekenden,

Woonbedrijf ieder1 vertegenwoordigt door

.....(naam)

hierna te noemen 'de verhuurder'

en

..... (naam bewonerscommissie/complex)

hierna te noemen 'de bewonerscommissie'

Overwegende dat:

- De verhuurder verantwoordelijk is voor het beleid en beheer over het totale woningbestand en de huurders (en andere bewoners) direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn voor het complex;
- Daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk zijn voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen binnen het complex van de verhuurder, om slagvaardig te kunnen inspelen op wensen van de huurders;
- De verhuurder de belangen van huurders van zijn woningen in het complex erkent en met deze afspraken de invloed van huurders op zijn beheer en beleid specifiek voor het complex wil waarborgen;
- De bewonerscommissie een inspanning levert in het bevorderen van goed wonen in het complex en ernaar streeft de belangen te behartigen van alle huurders/ bewoners van de verhuurder;
- Het belangrijk is dat de bewonerscommissie haar invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie en dat de verhuurder deze waarborgt;
- Een bewonerscommissie dicht bij de huurders/ bewoners moet staan en daarom moet weten wat er onder hen leeft;
- Voor het contact met de huurders/ bewoners is het bestaan van bewonerscommissie van groot belang en daarmee moeten zij 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 in het complex;
 - Het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van woning en woonomgeving in en rondom het complex.

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. Ook 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 die woonachtig is in een woning van de verhuurder.

Complex: een verzameling woningen van de verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Werkgebied is een ruimer geografisch gebied met meerdere woongebouwen en/ of complexen. Welke als dusdanig bij elkaar horen (wordt hier verder genoemd als complex).

Project-/ kernteam: een samenwerking tussen huurdersvertegenwoordiging, woonbedrijf ieder1 en aannemer om tot een gedragen en succesvol project te komen.

Huurdersorganisatie: de representatieve vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders op corporatieniveau.

Bewonerscommissie: een groep bewoners, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen, die geacht worden de belangen te behartigen van de bewoners in (een) bepaald(e) complex(en). Dit kan ook een bewonersvereniging zijn. Alle bewoners van het complex moeten deel uit kunnen maken van de bewonerscommissie.

Geschil: van een geschil is sprake als partijen dusdanig van mening verschillen dat normaal overleg tussen partijen geen oplossing meer biedt.

II DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

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

- e. Het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen verhuurder en bewonerscommissie(s).
2. De verhuurder zal nieuwe bewoners attenderen op de mogelijkheid om zich aan te sluiten bij de bewonerscommissie.
3. De samenwerkingsovereenkomst wordt elke twee jaar geëvalueerd door HuurdersBIJ1 en woonbedrijf ieder1 op basis van gesprekken met de bewonerscommissies. Als de samenwerkingsovereenkomst in strijd is met (nieuwe) wetgeving zal de overeenkomst tussentijds worden bijgesteld met instemming van partijen.

III BEWONERSCOMMISSIE

1. Doelstelling van de bewonerscommissie

- De bewonerscommissie is een groep bewoners, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen, die geacht worden de belangen te behartigen van de bewoners in (een) bepaald(e) complex(en). Dit kan ook een bewonersvereniging zijn. Alle bewoners van het complex moeten deel uit kunnen maken van de bewonerscommissie.
- De bewonerscommissie is de stem van de huurder in de wijk, buurt, straat, complex.
- Zij doen dit onder andere door overleg te voeren met woonbedrijf ieder1 over het beheer, beleid en onderhoud van het complex. De bewonerscommissie wordt hierbij geacht zonder onderscheid, de belangen van alle bewoners van haar complex te behartigen. De bewonerscommissie houdt zich bezig met aangelegenheden in en rond het complex en kan ten aanzien van het beheer en beleid van het complex gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen aan woonbedrijf ieder1. De bewonerscommissie bevordert, al dan niet samen met woonbedrijf ieder1, de inclusiviteit van het wonen in een complex en draagt zorg in samenwerking met woonbedrijf ieder1 dat het complex en de omgeving toegankelijk is of wordt.

2. Erkenning

Woonbedrijf ieder1 erkent de bewonerscommissie als:

- Belangenbehartiger in de zin van de Overlegwet. Dit betekent voor alle bewoners/ huurders van woonbedrijf ieder1 die in het complex van de bewonerscommissie wonen;
- Gesprekspartner voor zaken die het directe beheer, beleid en onderhoud van het complex aangaan;
- De bewonerscommissie houdt de bewoners/ huurders op de hoogte van haar activiteiten en betreft hen zoveel als mogelijk bij haar standpuntbepaling;
- De bewonerscommissie ten minste éénmaal 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;
- De verhuurder erkent de bewonerscommissie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van onderhoud, beleid en beheer die voor de huurders van dat complex van belang.

3. Samenstelling, rechten en plichten bewonerscommissie

- De bewonerscommissie bestaat uit minimaal twee en bij voorkeur drie of meer leden.
- De bewonerscommissie heeft (bij voorkeur) een eigen algemeen e-mailadres en maakt dit bekend bij woonbedrijf ieder1.
- De namen van de leden van de bewonerscommissie worden (ook bij wijzigingen) schriftelijk bekend gemaakt aan woonbedrijf ieder1.

- De bewonerscommissie houdt haar achterban regelmatig op de hoogte van haar activiteiten en betreft de achterban bij standpuntbepaling.
- De bewonerscommissie organiseert minimaal eenmaal per jaar een bijeenkomst voor de bewoners waarin zij verantwoording aflegt over haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt.
- De bewonerscommissie informeert woonbedrijf ieder1, uit eigener beweging, over relevante ontwikkelingen binnen haar complex.
- Woonbedrijf ieder1 informeert de bewonerscommissie, uit eigener beweging, over relevante ontwikkelingen binnen het complex van de bewonerscommissie.
- De bewonerscommissie ontvangt binnen tien werkdagen een inhoudelijke reactie op de door haar gestelde vraag/ vragen van woonbedrijf ieder1.
- Woonbedrijf ieder1 overlegt met de bewonerscommissie over de afrekening van de servicekosten en geeft een toelichting en op verzoek inzage in de administratie van de desbetreffende service kostenpost.
- Woonbedrijf ieder1 zal een bewonerscommissie vroegtijdig betrekken bij het maken van plannen voor woningverbetering en onderhoud of sloop en nieuwbouw. Zij zullen gezamenlijk bepalen hoe tijdens een project wordt samengewerkt. Woonbedrijf ieder1 zal intensief samenwerken met de bewonerscommissie tijdens het hele project. Hierover kunnen afspraken gemaakt worden in een (een aparte) samenwerkingsovereenkomst waarvoor dit document het vertrekpunt is. Bij een project vindt een intensieve samenwerking plaats tussen een consultant Klant & Wonen van het wijkteam, een projectmanager van de afdeling Vastgoed, een projectmedewerker van de afdeling Toezicht en een aannemer. Naast bestaande commissieleden kunnen ook individuele huurders aansluiten.
- Bewonerscommissie en de consultant Klant & Wonen overleggen minimaal tweemaal per jaar. Wanneer een van de partijen meer of minder overleg wenselijk acht, werkt de andere partij voor zover mogelijk mee.
- De bewonerscommissie toont aan welk deel van de woningen binnen haar complex zij vertegenwoordigt, op welke wijze zij de bewoners/ huurders betreft bij haar standpuntbepaling en hoe de communicatie plaatsvindt.
- Wanneer er meerdere bewonerscommissies binnen hetzelfde complex zijn opgericht, kan woonbedrijf ieder1 besluiten alleen die bewonerscommissie als gesprekspartner te erkennen die het meest representatief is.
- Het streven is naar samenwerking tussen bewonerscommissies in buurten of geografisch gebied van diverse complexen. Woonbedrijf ieder1 publiceert op haar website welke bewonerscommissies er zijn en welke woningen/ gebied zij vertegenwoordigen met contactgegevens.

4. Overleg met woonbedrijf ieder1

- De bewonerscommissie en de vertegenwoordiger van woonbedrijf ieder1 (vertegenwoordiger van het wijkteam) overleggen minimaal tweemaal per jaar. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het te organiseren overleg en bepalen gezamenlijk de agenda en de punten voor het overleg. Onderwerpen die kunnen worden besproken zijn onder andere: servicekosten, onderhoud (ook door derden), leefbaarheid, veiligheid, beheer, betaalbaarheid, beleid en toegankelijkheid.
- Notulen worden door woonbedrijf ieder1 verzorgd en binnen een maand na de vergadering toegestuurd aan alle leden van de bewonerscommissie. De overleggen worden per toerbeurt voorgezeten tenzij anders wordt overeengekomen door partijen.
- Als de bewonerscommissie of woonbedrijf ieder1 meer bijeenkomsten noodzakelijk acht, dan kan het overleg vaker plaatsvinden.

- Een bewonerscommissie kan, voorafgaand met kennisgeving aan de andere overlegpartners, één of meer deskundige(n) uitnodigen tot het bijwonen van een overleg, als dit voor de behandeling van een bepaald onderwerp redelijkerwijs nodig is.

5. Informatierecht van bewonerscommissie

- Woonbedrijf ieder1 informeert de betrokken bewonerscommissie tijdig, schriftelijk en kosteloos over haar beleid (op complexniveau), beheer en onderhoud dat rechtstreeks te maken heeft met het complex en de woonomgeving en dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken bewoners/ huurders, over dat wat voor hen van belang kan zijn.
- De informatieverstrekking omvat in ieder geval:
 - De achterliggende informatie ten aanzien van de huurprijs zoals energie labels, WOZ-waarden, puntentellingen, streefhuren voor het desbetreffende complex;
 - Voorgenomen onderhoud en investeringen bij renovatie van het complex;
 - De contracten en roosters met betrekking tot de servicekosten, metingen en adviezen van derden en berekeningen met betrekking tot de collectieve stookkosten.

Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.

6. Adviesrecht van bewonerscommissie

- De bewonerscommissie kan de verhuurder op ieder moment, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer over het complex.
- Als de bewonerscommissie te kennen heeft gegeven overleg met woonbedrijf ieder1 te willen voeren over de verstrekte informatie, stelt woonbedrijf ieder1 hen daartoe in de gelegenheid.
- Woonbedrijf ieder1 voert een voornemen wijziging beheer niet uit voordat hierover met de betreffende bewonerscommissie overleg heeft plaats gevonden onder voorwaarde dat overleg binnen zes weken na uitnodiging plaatsvindt.
- Waar dit artikel niet in voorziet wordt de Overlegwet gehanteerd
- Naast de vereisten volgens de Overlegwet, omvat dit adviesrecht in elk geval de onderwerpen genoemd in de betreffende kolom van bijgevoegde bijlage 1.

7. 70% draagvlakmeting

- Bij woningverbeteringen of wijzigingen in de servicekosten is 70% draagvlak onder alle huurders van een complex noodzakelijk.
- Het streven is dat alle huurders instemmen; 70% is het minimum. Als dat minimum niet wordt gehaald, wordt het voorstel voor wijziging niet doorgevoerd. Tegen of nee stemmen hoeft niet, het is alleen instemmen.

8. Faciliteiten

- Woonbedrijf ieder1 vergoedt de kosten, voor zover die redelijkerwijs noodzakelijk zijn, voor de activiteiten van de bewonerscommissie.
- De vergoedingen zijn als volgt:
 - € 10,00 per woning per complex per jaar, met een bewonerscommissie. De vergoeding kent een maximum van € 750,00 per jaar.

De bewonerscommissies hoeven hierover geen verantwoording af te leggen aan het woonbedrijf ieder1 over hun uitgaven.

Als de bewonerscommissie meer financiële middelen nodig heeft, zal zij daartoe een gemotiveerd verzoek indienen voorzien van een begroting (bijvoorbeeld vanwege een groot onderhoudsplan of een specifieke problematiek). De bewonerscommissie legt hierover wel verantwoording over af aan het woonbedrijf ieder1.

- Bij instemmingsverzoeken, sloop of renovatie heeft de bewonerscommissie het recht om een externe deskundige in te huren (na bespreking met woonbedrijf ieder1). Deze kosten vallen niet ten laste van het budget van de bewonerscommissie. Hiervoor kan de bewonerscommissie een onderbouwd verzoek doen bij de consulent Klant en Wonen van woonbedrijf ieder1.
- Voor bijzondere activiteiten kan een beroep gedaan worden op het Wensfonds van woonbedrijf ieder1.

9. Bijzondere omstandigheden

Wanneer woonbedrijf ieder1 in het kader van investeringsplannen ingrijpende wijzigingen wil aanbrengen aan woningen in het complex, zoals renovatie of sloop/ nieuwbouw, of plannen gaat ontwikkelen voor een gebiedsgerichte aanpak, overlegt woonbedrijf ieder1 vooraf met de bewonerscommissie over de manier waarop woonbedrijf ieder1 informatie aan, inspraak en participatie 70% draagvlakmeting door de bewoners gaat vormgeven en wat de rol van de bewonerscommissie binnen dat gehele proces zal zijn.

10. Geschillen

- De partijen zullen zich inspannen om het geschil onderling op te lossen. Bij een geschil zal de ene partij hiervan schriftelijk mededeling doen aan de andere partij.
- Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/ of interpretatie van deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan de Huurcommissie, Geschillencommissie WOHV en KLAC.

11. Geldigheid van samenwerkingsovereenkomst

Deze samenwerkingsovereenkomst voldoet aan de Woningwet en Wet overleg Huurders Verhuurder en het Besluit toegelaten instelling Volkshuisvesting. De overeenkomst wordt aangegaan voor een jaar met een stilzwijgende verlenging van steeds een jaar.

Partijen kunnen tussentijds de overeenkomst wijzigingen door schriftelijk en gemotiveerd daarvoor een verzoek in te dienen bij elkaar en komen partijen komen de wijziging overeen.

Een van de partijen kan de samenwerkingsovereenkomst beëindigen in verband met een geschil door gemotiveerd schriftelijk op te zeggen met in achtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

De overeenkomst eindigt automatisch als de bewonerscommissie wordt opgeheven.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te (plaats, datum, jaar):

Namens de verhuurder (naam, handtekening):

Namens de bewonerscommissie (naam, handtekening)

Bijlage1

Schema Participatieonderwerpen bewonerscommissies woonbedrijf ieder1

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen de volgende rechten hebben:

- **Informatierecht** (de verhuurder moet u informeren over bijvoorbeeld plannen voor het onderhoud of het slopen van woningen, of nieuw beleid bij de jaarlijkse huurverhoging)
- **Adviesrecht** (u mag uw verhuurder schriftelijk advies geven over zijn plannen. U krijgt daarvoor zes weken de tijd nadat u met elkaar heeft overlegd. De verhuurder mag zijn plannen pas uitvoeren nadat u dit advies heeft kunnen uitbrengen. Wil de verhuurder afwijken van uw advies? Dan moet hij dit binnen twee weken, met onderbouwing schriftelijk aan u laten weten).

Onderwerp	informatierecht	adviesrecht
Onderhoud		
Groot onderhoudsprogramma op complexniveau (wordt besproken in het voor- en najaarsoverleg)		
- komend jaar	+	+
- meerjarenplanning	+	+
Woningverbetering complex		
- Plannen voor woningverbetering	+	+
- Uitvoering van woningverbetering	+	+
- Huurverhoging bij woningverbetering	+	-
- 70% instemming moet worden verkregen bij individuele huurders	-	-
Sociaal beheer		
Maatregelen leefbaarheid en woonomgeving m.b.t. complex/ buurt	+	+
Gebruik ontmoetingsruimte	+	+
Servicekosten		
Schoonmaakprogramma complex*	+	+
Tuinonderhoud programma complex*	+	+
Aard, omvang en wijziging servicepakket algemene ruimte complex	+	+
Prijs en kwaliteit servicepakket complex (idem)	+	-
Herstructurering/ sloop/ woningverbetering		
Afweging sloop/ verbetering	+	-
Sociaal plan (kaders sociaal plan opgenomen in sociaal statuut)	+	+
Beheerplan	+	+
Verkoop		
Plan voor verkoop complex (en procedure) (HuurdersBIJ1 overlegt hierover met woonbedrijf ieder1 en raadpleegt bewonerscommissies over voorstellen)	+	-

Onderwerp	informatierecht	adviesrecht
Bewonersparticipatie		
Reglement bewonerscommissies (HuurdersBIJ1 overlegt hierover met woonbedrijf ieder1 en raadpleegt en informeert bewonerscommissies over voorstellen)	-	-
Beleid		
Beleid huisvesting voor specifieke doelgroepen (HuurdersBIJ1 overlegt hierover met woonbedrijf ieder1 en raadpleegt en informeert bewonerscommissies over voorstellen)	-	-
Voorgenomen inhoud voor prestatieafspraken met de gemeente (HuurdersBIJ1 overlegt hierover met woonbedrijf ieder1 en raadpleegt en informeert bewonerscommissies over voorstellen)	-	-
Voorstel tot fusie (HuurdersBIJ1 overlegt hierover met woonbedrijf ieder1 en raadpleegt en informeert bewonerscommissies over voorstellen)	-	-