



Samenwerkingsovereenkomst

Stichting Intermaris en Huurdersvereniging InterWhere

Ondergetekenden:

Stichting Intermaris,
gevestigd en kantoorhoudende te Hoorn
hierna te noemen **“de verhuurder”**
vertegenwoordigd door:

M.H. Hoiting, directeur-bestuurder

H. Leurink, vestigingsmanager Purmerend

en

Huurdersvereniging InterWhere
Gevestigd: Kometenstraat 6 A, 1443 BA Purmerend.
hierna te noemen **“huurdersorganisatie”**
vertegenwoordigd door:

H.J. Touw, voorzitter HV InterWhere

G. van der Laan, vicevoorzitter HV InterWhere

komen het volgende overeen:

Artikel 1 – Definities

Overlegwet	Wet op het overleg huurders verhuurder. De artikelen genoemd in deze overeenkomst verwijzen naar de artikelen uit de Overlegwet, tenzij anders is aangegeven.
Huurdersorganisatie	Een organisatie als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub f.
Bewonerscommissie	Een commissie als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub g.
Klachtencommissie	De commissie als bedoeld in artikel 16 van het Besluit beheer sociale huursector.

Artikel 2 – Status van Partijen

- 1) Verhuurder is een verhuurder als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub d.
- 2) Verhuurder erkent, voor de duur van deze overeenkomst, HV InterWhere als huurdersorganisatie in de zin van de Overlegwet in Purmerend en omstreken.
- 3) Deze samenwerkingsovereenkomst laat de bestaande rechtsverhoudingen tussen verhuurder en individuele huurders onverlet.

Artikel 3- Doelstellingen

- 1) Deze samenwerkingsovereenkomst heeft als doel het verduidelijken van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden, rechten en plichten van verhuurder, de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies teneinde het overleg te structureren en de goede overlegrelatie te bevorderen. Deze samenwerkingsovereenkomst heeft voorts als doel een praktisch kader te bieden teneinde bewonerscommissies optimaal te laten functioneren.
- 2) De huurdersorganisatie is/wordt betrokken bij het door verhuurder gevoerde algemene beleid en beheer dat overkoepelend geldt voor alle woongelegenheden en wooncomplexen van verhuurder (in het geografische gebied waar de huurdersorganisatie actief is).
- 3) De bewonerscommissies zijn/worden betrokken bij de belangenbehartiging op het niveau van een complex.

Artikel 4 – Rechten huurdersorganisatie

- 1) De huurdersorganisatie heeft een agendarecht (artikel 5b lid 4), een overlegrecht (artikel 5b lid 2), een adviesrecht (artikel 5) en een instemmingsrecht.
- 2) Indien de huurdersorganisatie een verzoek om informatie doet als bedoeld in artikel 3, verstrekt de verhuurder deze informatie binnen 4 weken na ontvangst van het verzoek. Deze termijn kan – met opgaaf van redenen – eenmaal met eenzelfde periode worden verlengd.
- 3) Ten aanzien van de onderwerpen waarvoor een instemmingsrecht geldt, zal verhuurder niet tot uitvoering van een besluit overgaan dan nadat de huurdersorganisatie, binnen een door verhuurder aan te geven periode van ten minste zes weken, na het verstrekken van de informatie betreffende het besluit, in staat is gesteld om met het voorgenomen besluit in te stemmen. Indien de huurdersorganisatie dit wenselijk acht, wordt binnen de genoemde termijn overleg gevoerd over het voorgenomen besluit.

- 4) Verhuurder kan het voorgenomen besluit uitvoeren:
 - a) na ontvangst van de schriftelijke instemming van de huurdersorganisatie, dan wel
 - b) nadat de door verhuurder gestelde termijn als bedoeld in het tweede lid ongebruikt is verstreken.
- 5) De huurdersorganisatie weigert instemming niet anders dan op redelijke gronden.
- 6) In bijlage 2 is bepaald voor welke onderwerpen de rechten als genoemd in dit artikel gelden. Het bepaalde in dit artikel laat de rechten van partijen op grond van de Overlegwet onverlet.
- 7) De huurdersorganisatie kan verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren met betrekking tot onderwerpen die voor huurders van wezenlijk belang zijn en zijn opgenomen in bijlage 1.

Artikel 5 – Voordrachten voor RvC/RvT

- 1) VH De Boog en HV InterWhere hebben het recht, zoals bedoeld in artikel 12 van de statuten van de verhuurder, om gezamenlijk een bindende voordracht te doen voor benoemingen van minimaal twee leden van de Raad van Commissarissen van de verhuurder. De selectiecommissie voor een nieuw te benoemen lid van de Raad van Commissarissen zal bestaan uit vier leden, waarvoor VH De Boog en HV InterWhere ieder één personen beschikbaar stellen. De rest van de selectiecommissie bestaat uit RvC-leden. De voorzitter van selectiecommissie zal op toerbeurt rouleren tussen VH De Boog en HV InterWhere. Bij het staken van de stemmen in de selectiecommissie heeft de voorzitter een doorslaggevende stem.
- 2) Het is niet toegestaan dat leden van de RvC/RvT van verhuurder tevens lid zijn van het bestuur van de huurdersorganisatie.

Artikel 6 – De klachtencommissie

Met betrekking tot de positie van de huurdersorganisatie ten opzichte van de klachtencommissie, wordt verwezen naar het reglement van de klachtencommissie die is ingesteld in het geografische gebied waar ook de huurdersorganisatie actief is.

Artikel 7 – Informatie ten aanzien van de huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie zal tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan verhuurder:

- a) haar statuten en reglementen (alook wijzigingen daarvan).
- b) namen en adressen van bestuursleden.
- c) jaarlijks een overzicht van de ledenaantallen per 1 januari van elk jaar.
- d) jaarverslag (uiterlijk 3 maanden na het verslagjaar), werkplan en begroting (uiterlijk in oktober voorafgaand aan het begrotingsjaar).

Artikel 8 – Vergoeding

- 1) Jaarlijks verstrekt de huurdersorganisatie aan verhuurder haar:
 - a. financieel jaarverslag,

- b. de verlies- en winstrekening en balans met betrekking tot het laatst verstreken jaar en
- c. het verslag van de kascontrolecommissie.
- 2) Jaarlijks verstrekt de huurdersorganisatie aan verhuurder haar:
 - a. beleidsplan en/of activiteitenoverzicht met betrekking tot het eerst volgende jaar,
 - b. begroting met betrekking tot het eerst volgende jaar en
 - c. verslag van haar Algemene Ledenvergadering van dat jaar.
- 3) Verhuurder stelt in overleg met de huurdersorganisatie jaarlijks een vast subsidiebedrag beschikbaar (welke periodiek wordt afgedragen) die o.a. bestemd zijn voor:
 - a. de financiering van de organisatie en de activiteiten van de huurdersorganisatie, mede kosten verbonden aan de uitvoering van haar representativiteit,
 - b. de financiering van de opleidingen van de actieve leden van de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies,
 - c. de financiering van de contributies aan lokale, regionale en/of landelijke huurders/bewonerscommissies en
 - d. een externe adviseur.

Naast het subsidiebedrag verstrekt verhuurder geen andere vergoedingen aan de huurdersorganisatie.
- 4) Verhuurder is bereid voor de huurdersorganisatie contributies te innen van de leden gelijktijdig met de maandelijkse huur en de ontvangsten eveneens periodiek af te dragen aan de huurders-organisatie; tevens verzorgt de verhuurder de ledenadministratie van de huurdersorganisatie en levert op verzoek het complete bestand aan voor het verzorgen van mailingen e.d.

Artikel 9 - Vergaderingen

- 1) Verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur en/of één of meer gemachtigden al dan niet vergezeld van (een) adviseur(s).
- 2) De huurdersorganisatie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door daartoe aangewezen bestuursleden, eventueel aangevuld met één of meer adviseurs.
- 3) Het overleg vindt periodiek plaats, tenminste vier maal per jaar, of vaker als één der partijen dat noodzakelijk acht.
- 4) Partijen voorzien in overleg in het voorzitten van de overlegvergadering.
- 5) Partijen bepalen gezamenlijk de datum en de agenda van het overleg. De agenda wordt tenminste twee weken voor het overleg aan de deelnemers toegezonden.
- 6) Verhuurder verzorgt het verslag (met afsprakenlijst) van de overlegvergadering en zendt dat binnen drie weken na de vergadering aan de deelnemers. Elke overlegvergadering stelt het verslag van de vorige vergadering vast.

Artikel 10 – Reglement bewonerscommissies

- 1) Teneinde het overleg met de bewonerscommissies te structureren en de goede overlegrelatie te bevorderen, is het Reglement Bewonerscommissies opgesteld.
- 2) Uitsluitend indien een bewonerscommissie handelt in overeenstemming met het Reglement Bewonerscommissies en dit reglement als kaderstellend erkent, kan een

bewonerscommissie ten opzichte van verhuurder en de huurdersorganisatie een beroep doen op de bepalingen uit het reglement.

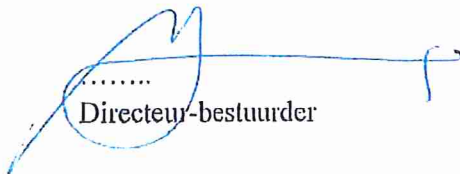
Artikel 11 – Duur en einde van deze overeenkomst

- 1) Deze overeenkomst geldt vanaf ondertekening door partijen voor een periode van drie jaar. Daarna wordt de overeenkomst voor onbepaalde tijd voortgezet, maar deze kan schriftelijk met redenen omkleed worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.
- 2) Voor het eerst in 2016 en voorts telkens na verloop van twee jaar zullen de verhuurder en de huurdersorganisatie de overeenkomst evalueren.
- 3) Wijziging van deze overeenkomst vergt wederzijdse instemming en schriftelijke vastlegging. Deze overeenkomst blijft van kracht in alle gevallen van samenwerking of fusie met een andere rechtspersoon.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Purmerend op (datum) 19-8-2015

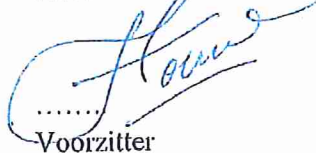
Ondergetekenden:

Namens Stichting Intermaris


.....
Directeur-bestuurder


.....
Vestigingsmanager Purmerend

Namens Huurdersvereniging InterWhere


.....
Voorzitter


.....
Vicevoorzitter

*Bijlage 1: behorende bij de samenwerkingsovereenkomst van:
Stichting Intermaris en Huurdersvereniging Interwhere*

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.

Het agenderingsrecht 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 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: bewonerscommissies op 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		2 ¹
<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		2 ²
◦ energiebesparingsplan in complex		2

¹ Op grond van artikel 7:220 BW (renovatiebepaling) zijn huurders rechtstreeks rechten toegekend. Huurdersbelangenorganisaties adviseren in dit kader de huurders en verhuurder.

² Op grond van artikel 7:220 BW (renovatiebepaling) zijn huurders rechtstreeks rechten toegekend. Huurdersbelangenorganisaties adviseren in dit kader de huurders en verhuurder.

◦ beheerovereenkomst	2	
◦ keuze, evaluatie en wijziging beheerder	2	
j. de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder	2	2
niet van toepassing op de commerciële sector		
k. 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	2
Extra onderwerpen (niet in de Overlegwet genoemd):		
<u>Participatie</u>		
◦ <u>vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst</u>	3	
◦ participatie(overeenkomst) bewonerscommissie	2	3
◦ financiële bijdrage verhuurder aan huurdersorganisatie(s) respectievelijk de bewonerscommissie(s)	2	2
◦ informatie aan bewoners algemeen respectievelijk per complex	2	2
<u>algemeen beleid</u>		
◦ ondernemingsbeleid	1	
◦ jaarverslag	1	

aan- en verkoop huurwoningen		
◦ 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
◦ beheer in 'gemengde' complexen		2
c. het toewijzings- en verhuurbeleid	2	2
◦ woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan	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		2 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	3	2
◦ beleid servicekosten algemeen (samenstelling, kwaliteit, diensten en prijs)	3	
◦ procedure afrekening servicekosten	3	
◦ aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex		2 ⁴
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
◦ wijzigingen in het beleid dagelijks beheer en sociale veiligheid complex		3
i. 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

³ Huurverhoging na woningverbetering is onderdeel van het renovatievoorstel in het kader waarvan huurders rechten zijn toegekend. Ten aanzien van de redelijkheid van de verhoging heeft de huurder het recht (7:255 BW) de huurcommissie om een uitspraak te verzoeken.

⁴ Ten aanzien van (de hoogte van) de servicekosten hebben de huurders de rechten die zijn opgenomen in artikel 7:258 BW en verder.

Bijlage 2

Reglement Bewonerscommissies

Stichting Intermaris en Huurdersvereniging InterWhere

Artikel 1 – Definities

Overlegwet	Wet op het overleg huurders verhuurder. De artikelen genoemd in deze overeenkomst verwijzen naar de artikelen uit de Overlegwet, tenzij anders is aangegeven..
Huurdersorganisatie	Een organisatie als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub f.
Bewonerscommissie	Een commissie als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub g.
Wooncomplex	Een complex als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub c.

Artikel 2 – Bewonerscommissies

1. Een bewonerscommissie stelt de verhuurder en de huurdersorganisatie schriftelijk in kennis van de namen en adressen van de deelnemers aan de commissie en wijst uit haar midden minstens één contactpersoon aan.
2. Per complex heeft niet meer dan één bewonersvertegenwoordiging de status van bewonerscommissie.
3. Uitsluitend indien een bewonerscommissie handelt in overeenstemming met dit reglement en dit reglement als kaderstellend erkent, kan een bewonerscommissie ten opzichte van verhuurder en de huurdersorganisatie een beroep doen op de bepalingen uit dit reglement.

Artikel 3 – Plichten van de bewonerscommissie

1. Een bewonerscommissie behartigt de belangen van alle huurders in het wooncomplex en stelt deze huurders in de gelegenheid zich bij haar aan te sluiten.
2. Tot de taken van de bewonerscommissie behoren in elk geval:
 - a. de huurders d.m.v. periodiek overleg betrekken bij haar activiteiten.
 - b. de continuïteit van de bewonerscommissie bewaken.
 - c. de verhuurder eigener beweging informeren over ontwikkeling in het wooncomplex.
 - d. de kwaliteit van het wonen in zijn algemeenheid bevorderen.
 - e. een goede verstandhouding tussen bewoners en verhuurder bevorderen
3. De door de bewonerscommissie aangewezen contactpersoon verzorgt de directe contacten tussen de bewonerscommissie en de verhuurder.

Artikel 4 – Rechten van de bewonerscommissie

1. De bewonerscommissie heeft het recht zich uit te spreken over onderwerpen van beleid en beheer die voor bewoners van de door verhuurder beheerde woningen in het wooncomplex van wezenlijk belang kunnen zijn.
2. Deze onderwerpen zijn nader uitgewerkt in Bijlage 1 van de Samenwerkingsovereenkomst tussen verhuurder en de huurdersorganisatie.

Artikel 5 – Verkiezing bewonerscommissie

1. De leden van een bewonerscommissie worden gekozen door de bewoners van een wooncomplex.
2. Per woning kan maximaal één persoon worden gekozen.
3. Alle bewoners van het complex met een minimumleeftijd van 18 jaar kunnen zich kandidaat stellen voor het lidmaatschap van de bewonerscommissie.

Artikel 6 – Duur en einde lidmaatschap bewonerscommissie

1. Leden van een bewonerscommissie treden af volgens een op te maken rooster. Afgetreden leden kunnen terstond worden herkozen, doch ten hoogste vier keer voor een periode van vier jaar.
2. Het lidmaatschap van de bewonerscommissie eindigt:
 - a. door overlijden.
 - b. door periodiek aftreden volgens rooster.
 - c. bij verhuizing buiten het werkgebied van de bewonerscommissie.
 - d. bij het aanvaarden van een functie binnen de organisatie van verhuurder.
 - e. op eigen verzoek.
 - f. wanneer de woning waarin het bewonerscommissielid woont niet langer tot het bezit van verhuurder behoort.
 - g. door ontslag als gevolg van een besluit dat door een meerderheid van de huurders van het betreffende wooncomplex is genomen.

Artikel 7 – Bewonersvergaderingen

1. De bewonerscommissie organiseert zo dikwijls als zij het nodig acht een bewonersvergadering, met een minimum van één maal per jaar.
2. De agenda voor de bewonersvergadering wordt opgesteld door de bewonerscommissie.
3. Onderwerpen die door de bewoners van het betreffende wooncomplex worden voorgesteld, worden door de bewonerscommissie op de agenda geplaatst.
4. Eén keer per jaar verantwoordt de bewonerscommissie haar activiteiten van het afgelopen jaar middels een jaarvergadering of nieuwsbrief.

Artikel 8 – Vergoedingen bewonerscommissies

1. Voor de activiteiten zoals genoemd in artikel 3 van dit reglement, stelt verhuurder zowel inhoudelijke, organisatorische als financiële steun middels de huurdersorganisatie beschikbaar (voor zover dit binnen de beleidsuitgangspunten van verhuurder valt).
2. Verhuurder of huurdersorganisatie stelt aan de bewonerscommissie kopieer- en verzendfaciliteiten beschikbaar tot een nader te bepalen bedrag per jaar.
3. Bewonerscommissies kunnen in aanmerking komen voor een incidentele extra bijdrage, afhankelijk van bijzondere activiteiten in enig jaar.

4. Om voor een extra bijdrage in aanmerking te komen, dienen de bewonerscommissies elk jaar in oktober een begroting voor het volgende kalenderjaar in te dienen bij de huurdersorganisatie.
5. Bewonerscommissies presenteren na afloop van het kalenderjaar een jaaroverzicht ter "controle" van de uitgaven aan de huurdersorganisatie.
6. Wanneer een bewonerscommissie haar in enig jaar toekomende budget niet heeft uitgegeven wordt het restant in mindering gebracht op de financiële bijdragen voor het volgende jaar.

Artikel 9 - Bewonersoverleg

1. Wanneer complex overstijgende onderwerpen aan de orde zijn die van belang zijn voor meerdere bewonerscommissies, treedt verhuurder met deze bewonerscommissies in overleg. Dit overleg heet bewonersoverleg.
2. Het bewonersoverleg wordt door verhuurder bijeengeroepen door middel van een schriftelijke uitnodiging aan de leden van de desbetreffende bewonerscommissies. De huurorganisatie (eventueel bijgestaan door haar adviseur) wordt uitgenodigd voor dit overleg en heeft zowel stem- als spreekrecht.
3. Het verslag wordt opgesteld door verhuurder en na vaststelling door de huurdersorganisatie aan de bewonerscommissie toegezonden.
4. Ten minste één maal per jaar vindt overleg plaats tussen verhuurder en, afhankelijk van de grootte van de betreffende wooncomplexen, de bewonerscommissies op complex- en wijkniveau. De vertegenwoordiger van verhuurder fungeert als voorzitter van dit overleg.

Artikel 10 – Oprichten bewonerscommissies

In wooncomplexen waar (nog) geen bewonerscommissie actief is, kan de verhuurder of de huurdersorganisatie trachten huurders tot zo'n vorm van organisatie te bewegen. Partijen informeren elkaar over zo'n voornemen.

