

Samenwerkingsovereenkomst

Woningstichting Eigen Haard & Huurdersfederatie Alert

Handtekening voor samenwerkingsovereenkomst

Directeur Wonen:



Datum:

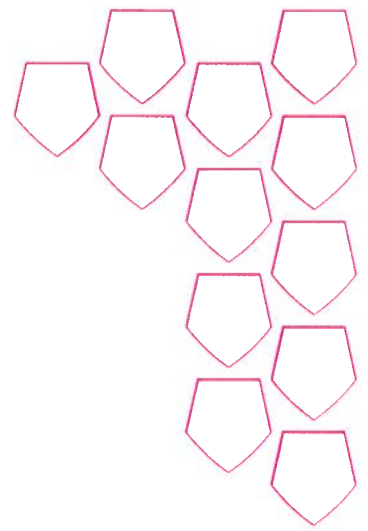
19-06-2017

voorzitter van Huurdersfederatie Alert:



Datum:

19-06-2017



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 huurdersvereniging 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

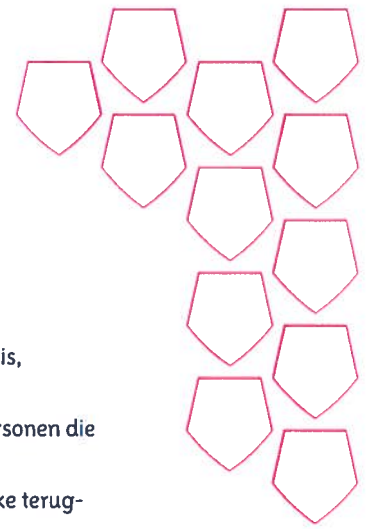
Huurdersfederatie wordt door verhuurster erkend als de overlegpartner, in de zin van de wet, op voorwaarde dat en zolang als:

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.

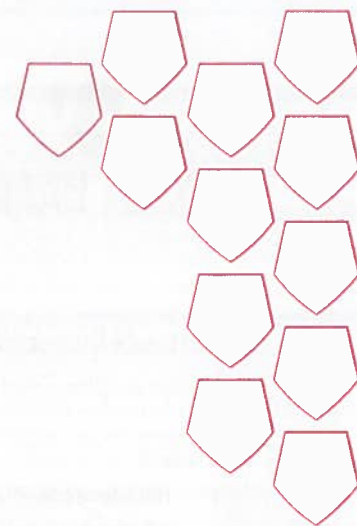
Artikel 5: Vormen van overleg en frequentie

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.



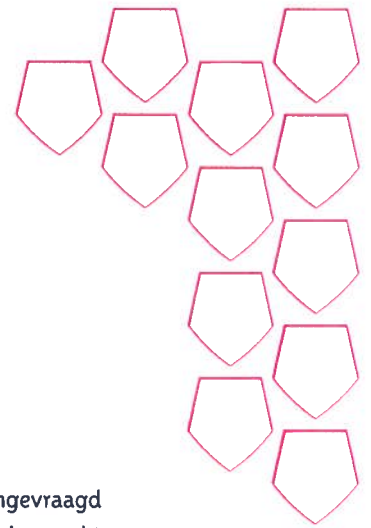
4. Vóór 31 december heeft verhuurster over goedkeuring van de ingediende begroting beslist.
5. Voor 1 april stelt huurdersfederatie de financiële verantwoording van het voorgaande jaar aan verhuurster beschikbaar.
6. De accountant van verhuurster geeft voor 15 mei een verklaring af.

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

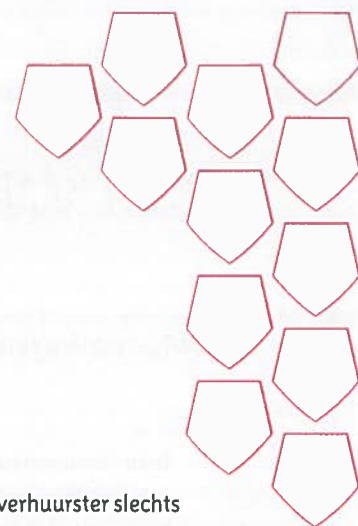
1. Huurdersfederatie of lokale huurdersorganisatie kan verhuurster te allen tijde gevraagd en ongevraagd adviseren over alle onderwerpen van beheer en beleid van verhuurster, die zij van wezenlijk belang acht. Op een schriftelijk advies zal verhuurster binnen zes weken schriftelijk en gemotiveerd reageren.
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.

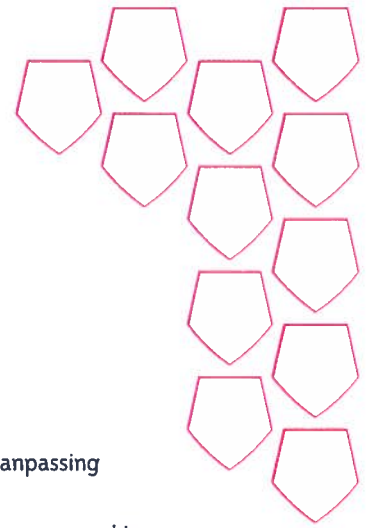
Artikel 12

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

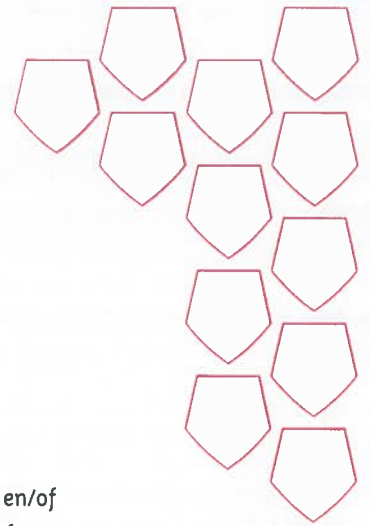
Huurder of de eigenaar-bewoner.

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.



Dit reglement maakt integraal onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst tussen Woningstichting Eigen Haard, hierna te noemen verhuurster en Huurdersfederatie Alert, hierna te noemen federatie. Dit reglement kan ook gelden voor lokale huurdersorganisaties die niet zijn aangesloten bij Huurdersfederatie Alert.

Artikel 1: Begrippen en definities

De begrippen en definities in de bijlage van de samenwerkingsovereenkomst zijn tevens van toepassing op dit reglement.

Artikel 2: Doelstellingen en uitgangspunten

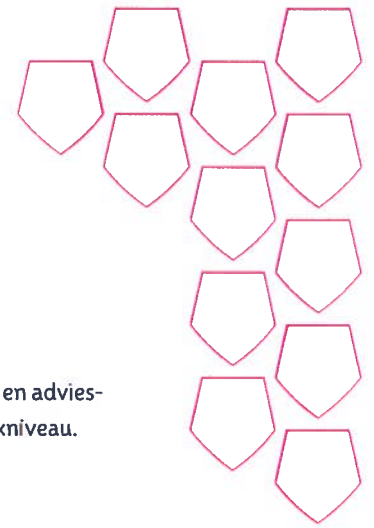
1. Dit reglement is bedoeld als een verdere uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst en wat minimaal in de Wet op het overleg huurders verhuurder en de Woningwet is bepaald.
2. Het verschaft het kader voor de lokale huurdersorganisaties.

Artikel 3: Erkenning en representativiteit

1. Een lokale huurdersorganisatie is een vereniging die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en die voldoet aan de eisen als genoemd in artikel 1 lid 1 sub f punt 1 tot en met 4 van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Een vereniging:
 - a. waarvan het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
 - b. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling (de achterbanraadpleging vormt hierin een belangrijk onderdeel);
 - c. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de leden van de huurdersvereniging, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgend jaar bespreekt en deze vaststelt;
 - d. die alle bewonerscommissies en individuele huurders in haar werkgebied in de gelegenheid stelt zich bij haar aan te sluiten.
2. De lokale huurdersorganisatie behartigt de belangen van de huurders van verhuurster in een gemeente.
3. De huurdersorganisatie toont op verzoek van verhuurster aan welk deel van de huurders zij vertegenwoordigt, op welke wijze zij de huurders betreft bij haar standpuntbepaling en hoe de communicatie met de huurders plaatsvindt.

Artikel 4: Overleg

1. Voor de Algemene uitgangspunten voor het overleg zie artikel 4 Samenwerkingsovereenkomst.
2. Heeft als gesprekspartner een vertegenwoordiger namens de directie, te weten de manager Woonservice en de adviseur Woonbeleid.
3. Heeft minimaal viermaal per jaar overleg, waarvan eenmaal per jaar met de directeur Wonen.
4. Heeft te maken met complexoverstijgende zaken in een gemeente.
5. De lokale huurdersorganisatie kan lid zijn van huurdersfederatie
6. Als lid van huurdersfederatie is de lokale huurdersorganisatie, via haar vertegenwoordigers in het bestuur van huurdersfederatie, betrokken bij het centrale beleid.
7. Is partij bij het maken van de prestatieafspraken in een gemeente (In Amsterdam via de Huurdersvereniging Amsterdam)
8. De lokale huurdersorganisatie is vertegenwoordigd door (een afvaardiging van) haar bestuur eventueel bijgestaan door derden zoals adviseurs.
9. 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.



Artikel 5: Onderwerpen voor lokaal overleg

In bijlage 3 'Onderwerpen' van de samenwerkingsovereenkomst, zijn de onderwerpen van overleg en adviesbevoegdheden weergegeven voor de verschillende overlegniveaus; centraal, lokaal en op complexniveau.

Onderwerpen waarover de lokale huurdersorganisaties adviseren zijn onder andere:

- Kwaliteit van het bezit
- Bouw- en ontwikkelprogramma in gemeente
- Lokaal beleid ten aanzien van wijk en buurtbeheer
- Lokale experimenten
- Organiseren van betrokkenheid van bewoners op lokaal niveau.
- Lokale uitvoering van het beleid en de dienstverlening van verhuurster

Artikel 6: Financiën

1. Verhuurster verstrekt aan de lokale huurdersorganisaties de noodzakelijke ondersteuning in de vorm van faciliteiten en (geld) middelen. Deze (financiële) ondersteuning moet het de lokale huurdersorganisaties mogelijk maken haar verschillende taken uit te voeren.
2. De bijdrage die verhuurster jaarlijks aan de lokale huurdersorganisaties verstrekt is ter grootte van de door de lokale huurdersorganisatie vooraf ingediende en door verhuurster goedgekeurde begroting. Externe ondersteuning vormt daarin een apart onderdeel.
3. Vóór 1 december van het lopende boekjaar stelt de lokale huurdersorganisatie een begroting aan verhuurster ter hand.
4. Vóór 31 december heeft verhuurster over goedkeuring van de begroting beslist.
5. Tenzij anders overeengekomen, stellen de lokale huurdersorganisaties de financiële verantwoording van het voorgaande jaar voor 1 april aan verhuurster beschikbaar.
6. De accountant van verhuurster geeft, tenzij anders overeengekomen, voor 15 mei een verklaring af.

Artikel 7: Informatie voorziening

zie artikel 7 uit de samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 8: Adviesrecht en instemmingsrecht

zie artikel 8, 9 en 10 uit de samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 9: Duur van het reglement

1. Dit reglement geldt voor onbepaalde tijd.
2. Minimaal eenmaal per jaar zal de manager Woonservice met de lokale huurdersorganisatie in haar/zijn gebied over de onderwerpen van dit reglement, de voortgang en de kwaliteit van de samenwerking, overleg voeren.
3. Elke twee jaar wordt dit reglement, als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst, geëvalueerd door verhuurster en huurdersfederatie.

Artikel 10: Arbitrage

1. Een geschil over de interpretatie, toepassing en uitvoering van dit reglement zal worden voorgelegd aan de directeur Wonen en huurdersfederatie. Wanneer zij niet tot overeenstemming komen geldt de arbitrageregeling van de samenwerkingsovereenkomst (artikel 12 en artikel 13).



Dit reglement maakt integraal onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst tussen woningstichting Eigen Haard en huurdersfederatie Alert. Dit reglement geldt ook voor bewonerscommissies die geen aansluiting hebben via een lokale huurdersorganisatie bij huurdersfederatie.

Artikel 1: Begrippen en definities

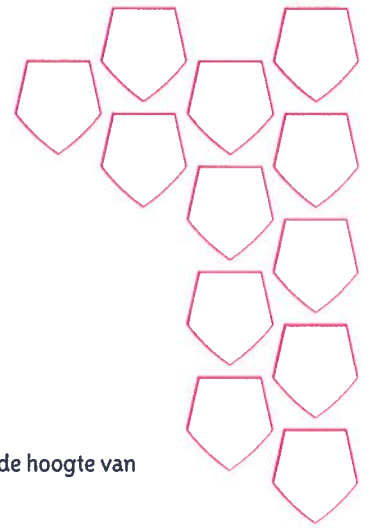
Voor begrippen en definities verwijzen wij naar de bijlage van de samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 2: Doelstellingen en uitgangspunten

1. Dit reglement is bedoeld als een verdere uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst en wat minimaal in de Wet op het overleg huurders verhuurder en de Woningwet is bepaald.
2. Het verschaft het kader voor de bewonerscommissies en is bedoeld als hulp bij het functioneren van bewonerscommissies en bij het vertegenwoordigen en behartigen van de belangen van de bewoners van het complex waar de bewonerscommissie werkzaam is.
3. Bewonerscommissies zorgen ervoor dat ze voldoende mandaat hebben om afspraken te maken met verhuurster. De vertegenwoordigers van verhuurster zorgen ervoor dat ze voldoende mandaat hebben om afspraken te maken met de bewonerscommissies.
4. Als praktisch handvat en voor de beschrijving van de taken en verantwoordelijkheden is een Handboek Bewonerscommissies opgesteld.

Artikel 3: Erkenning en representativiteit

1. In complexen waar (nog) geen bewonerscommissie actief is kunnen de complexvertegenwoordigers als signalering- en aanspreekpunt fungeren voor verhuurster. Het streven daarbij moet zijn om zo snel mogelijk te komen tot het oprichten van een bewonerscommissie.
2. Verhuurster ondersteunt de lokale huurdersorganisaties bij hun activiteiten gericht op de opbouw en/of het in stand houden van bewonerscommissies.
3. De erkende bewonerscommissie en/of complexvertegenwoordiger kan lid worden van de lokale huurdersorganisaties in hun gebied.
4. Erkenning van de bewonerscommissie geschiedt door verhuurster in overleg met en na positief advies van de betreffende lokale huurdersorganisatie. Waar geen lokale huurdersorganisatie is, door positief advies van huurdersfederatie.
5. Verhuurster informeert de lokale huurdersorganisatie over erkenning en opheffing van bewonerscommissies.
6. Verhuurster geeft aan wie voor de lokale huurdersorganisatie en de bewonerscommissie namens haar optreden als contactpersoon of contactpersonen onder opgave van hun rol en taakverdeling.



Artikel 4: Erkenning als bewonerscommissie door verhuurster

Voorwaarden om erkend te worden en te blijven als bewonerscommissie zijn:

1. Bewonerscommissie wordt gekozen of aangewezen door degenen die zij vertegenwoordigen.
2. Bewonerscommissie houdt degenen die zij vertegenwoordigen minimaal één keer per jaar op de hoogte van haar activiteiten en betrekken hen bij de standpuntbepaling.
3. Verhuurster erkent per complex slechts één bewonerscommissie.
4. Indien de situatie zich voordoet dat er twee (of meer) bewonerscommissies zich aandienen, zal verhuurster in samenspraak met de lokale huurdersvereniging, volgens artikel 2a lid 3 (Wet op het overleg huurders verhuurder) handelen: 'Een verhuurster kan besluiten slechts die bewonerscommissie als bewonerscommissie in de zin van deze wet aan te merken, die wat betreft de omvang van haar achterban van bewoners van huurwoningen van het betrokken wooncomplex, het meest representatief moet worden geacht.'
5. Verhuurster houdt zich bovendien aan wat in de samenwerkingsovereenkomst met huurdersfederatie is bepaald, waarbij in het bijzonder artikel 7 van toepassing is.
6. Als er bij Verhuurster of de lokale huurdersorganisatie twijfel is of de bewonerscommissie nog wel aan de erkenning voorwaarden voldoet, kan dit worden getoetst en de erkenning worden ingetrokken. Dit kan echter niet zonder een advies van de lokale huurdersorganisatie en ook niet zonder dat de bewonerscommissie hiervan op de hoogte is gesteld bij aanvang van het onderzoek.
7. Indien Verhuurster of de lokale huurdersorganisatie signalen ontvangt van het niet functioneren van een bewonerscommissie of bij signalen van interne onenigheid binnen een bewonerscommissie volgt gezamenlijk overleg over de ontstane situatie. Partijen spannen zich in voor het vinden van een oplossing. Indien geen oplossing gevonden wordt volgt in het uiterste geval een verzoek aan de arbitragecommissie voor een besluit in het geschil. Hierbij kan tevens door de arbitragecommissie het opzeggen van de erkenning van de bewonerscommissie door verhuurster worden getoetst.

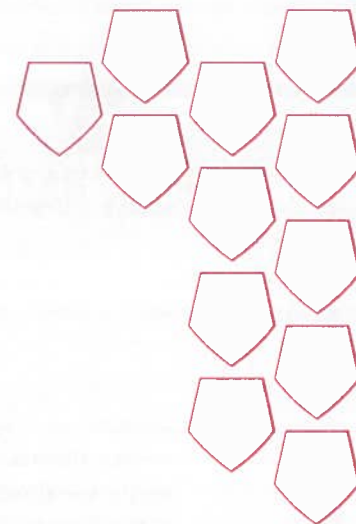
Artikel 5: Erkenning als complexvertegenwoordiger door verhuurster

Als het niet mogelijk is om een bewonerscommissie op te richten, dan gelden de bepalingen van artikel 3 voor de erkende complexvertegenwoordigers. Voorwaarden om als complexvertegenwoordiger erkend te worden zijn verder:

1. De complexvertegenwoordiger kan aannemelijk maken dat hij of zij steun heeft van een aanzienlijk deel van de huurders om als contactpersoon voor het desbetreffende complex naar verhuurster op te treden.
2. Hij of zij staat open voor en streeft naar de vorming van een reguliere bewonerscommissie voor het complex.
3. Via toetsing kan een complexvertegenwoordiger die onvoldoende functioneert, in de sfeer van artikel 7, lid g van het bewonerscommissiereglement, de erkenning verliezen.

Artikel 6: Oprichting en verkiezing

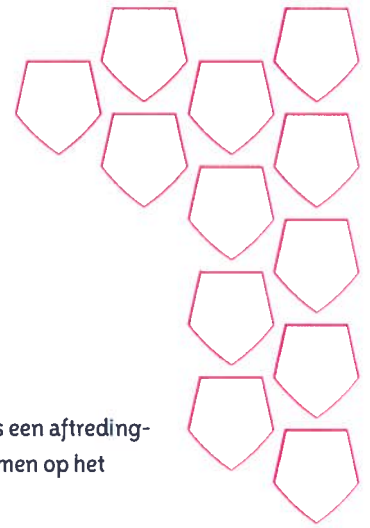
1. Elke bewoner, lokale huurdersorganisatie en/of Eigen Haard kan het initiatief nemen om een bewonerscommissie op te richten.
2. De leden van de bewonerscommissie worden erkend door de bewoners van het complex dat door de bewonerscommissie wordt vertegenwoordigd.
3. De leden van de bewonerscommissie zijn woonachtig in het complex.
4. De leden van een bewonerscommissie worden gekozen in een algemene bewonersvergadering door de bewoners van het complex dat door de bewonerscommissie wordt vertegenwoordigd.
5. De lokale huurdersorganisatie ondersteunt elk initiatief om een bewonerscommissie op te richten in complexen waar geen bewonerscommissie is.



6. De oprichters van een bewonerscommissie maken bij alle bewoners in het complex bekend:
 - a. dat zij zich kunnen aanmelden als lid van een bewonerscommissie;
 - b. op welke wijze deze aanmelding kan geschieden;
 - c. de sluitingsdatum van de termijn waarin zij zich kunnen aanmelden, met inachtneming van artikel 6 van deze bijlage.
7. De bewonerscommissie of de oprichters, schrijven de algemene bewonersvergadering uit. Alle bewoners worden daarvoor uitgenodigd. In de uitnodiging wordt de kandidatenlijst vermeld en op welke wijze de verkiezing geschiedt.
8. De verkiezing geschiedt schriftelijk. De kandidaten die de meeste stemmen hebben vergaard, zijn gekozen. Als er minder kandidaten zijn dan vacatures, worden de kandidaten geacht te zijn gekozen zonder dat er een stemming plaatsvindt.
9. Indien er meer kandidaten zijn dan vacatures valt de kandidaat of vallen de kandidaten af die de minste stemmen vergaard hebben. Zo nodig wordt een tweede stemronde gehouden tussen twee kandidaten die een gelijk aantal stemmen hebben vergaard. Bij het staken van de stemmen beslist het lot.
10. De bewonerscommissie stelt zichzelf jaarlijks aan alle bewoners voor, door het organiseren van een bijeenkomst en/of op een andere manier, zoals een nieuwsbrief of website.
11. Verhuurster en bewonerscommissie toetsen samen periodiek of nog voldaan wordt aan het hierboven in dit artikel gestelde.

Artikel 7: Kandidaatstelling

1. Alle bewoners worden eenmaal per vier jaar (zie artikel 6, lid 1) schriftelijk in de gelegenheid gesteld zich kandidaat te stellen voor deelname aan een bewonerscommissie:
 - a. per woning kan slechts één iemand lid zijn van de bewonerscommissie. Leden mogen geen verwanten zijn in de eerste of tweede graad;
 - b. wanneer er rond een huurder gegronde aanwijzingen bestaan omtrent misbruik en/of criminele, gevaarlijke of overlast gevende activiteiten, die de belangen van de andere bewoners van het complex schaden, dan kan die persoon om die reden als kandidaat worden geweigerd.
2. Kandidaatstelling geschiedt door schriftelijke aanmelding bij de verkiezingscommissie. Deze bestaat uit twee personen uit de zittende bewonerscommissie die in onderling overleg door de bewonerscommissie worden bepaald. Indien het een oprichtingsverkiezing voor een nieuwe bewonerscommissie betreft, bestaat de verkiezingscommissie uit twee leden die worden aangewezen door de lokale huurdersorganisatie of bij het ontbreken daarvan, door huurdersfederatie en een medewerker Woonservice van verhuurster.
3. Kandidaatstelling geschiedt door schriftelijke opgave die vergezeld gaat van in elk geval personalia en adres. De verkiezingscommissie is gemachtigd de personalia te controleren.
4. De verkiezingscommissie beslist over de toelating van de kandidaat.
5. Het in dit artikel gestelde geldt ook voor kandidaten voor de functie van complexvertegenwoordiger.

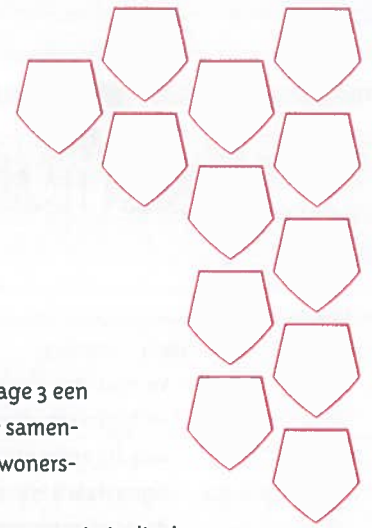


Artikel 8: Beëindiging van het lidmaatschap

1. De leden van de bewonerscommissie treden in principe vier jaar na hun benoeming af volgens een aftredingsrooster. Afgetreden leden kunnen terstond worden herkozen. Tussentijds benoemde leden nemen op het rooster van aftreden de plaats in van degenen die zijn vervangen.
2. Het lidmaatschap van de bewonerscommissie eindigt:
 - a. door aftreden volgens rooster;
 - b. door ontslagneming;
 - c. door ontslag door de bewonersvergadering;
 - d. wanneer het lid niet langer woonachtig is in het complex;
 - e. wanneer de wooneenheid waarin het lid woont niet langer tot het bezit van verhuurster behoort;
 - f. door overlijden;
 - g. wanneer er gegronde aanwijzingen bestaan omtrent misbruik en/of criminele, gevaarlijke of overlastgevende activiteiten die de belangen van de andere bewoners van het complex schaden, dan kan het lidmaatschap terstond worden beëindigd.
3. Voor het beëindigen van het complexvertegenwoordigingschap gelden de punten b tot en met g van lid 2 van dit artikel.
4. Bij ernstig disfunctioneren, kan een lid van de bewonerscommissie door de bewonerscommissie terstond worden geschorst. De schorsing kan door de bewonersvergadering worden omgezet in ontslag, met inachtneming van de regels van hoor en wederhoor. De schorsing wordt gemeld bij de lokale huurdersorganisatie en verhuurster. Vanaf het moment van schorsing moet binnen drie maanden aan het lid van de bewonerscommissie duidelijkheid worden gegeven over het vervolg, zijnde ontslag of opheffing van de schorsing. Indien de betreffende bewonerscommissie hier zelf niet uitkomt volgt de procedure zoals beschreven in artikel 3 lid 6.

Artikel 9: Samenstelling, taken en bevoegdheden

1. De bewonerscommissie bestaat uit minimaal drie en maximaal negen leden.
2. De leden van de bewonerscommissie kiezen uit hun midden een voorzitter en verdelen de overige taken in onderling overleg.
3. De bewonerscommissie is bevoegd aanbevelingen en voorstellen te doen die zij ten behoeve van het wonen in het complex nuttig en noodzakelijk acht.
4. Op schriftelijk ingediende vragen zal verhuurster binnen drie weken antwoorden.
5. Tot de taken van de bewonerscommissie behoren in ieder geval de volgende:
 - a. de bewoners raadplegen over onderwerpen van beheer en beleid op complexniveau;
 - b. de bewoners betrekken bij haar activiteiten;
 - c. de continuïteit van de bewonerscommissie bewaken;
 - d. verhuurster uit eigen beweging informeren over relevante ontwikkelingen in het complex;
 - e. de kwaliteit van het wonen bevorderen en de belangen van de bewoners behartigen die zij vertegenwoordigen;
 - f. verstandhouding tussen bewoners bevorderen die voor goed overleg, met het oog op de belangenbehartiging van de bewoners noodzakelijk is.
6. Het gebruik van digitale communicatiemogelijkheden wordt gestimuleerd en waar mogelijk door verhuurster gefaciliteerd.

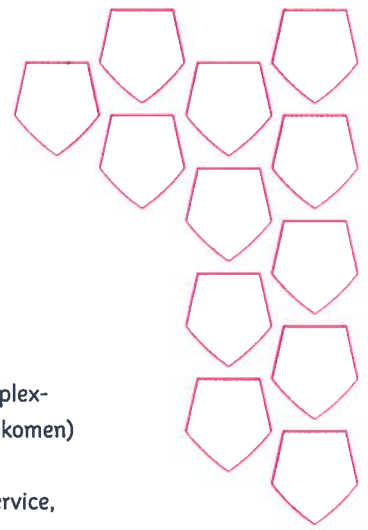


Artikel 10: Rechten

1. Naast wat in dit reglement is vastgelegd, dan wel voortvloeit uit wet- en regelgeving, is in bijlage 3 een opsomming gegeven van de specifieke rechten van bewonerscommissies. De paragrafen in de samenwerkingsovereenkomst tussen verhuurster en huurdersfederatie die betrekking hebben op bewonerscommissies, zijn overeenkomstig van toepassing.
2. Verhuurster zal in het geval van het voornemen tot transformatie van een complex, de bewonerscommissie die de belangen voor dat complex behartigt, voor wat betreft de uitwerking van dat voornemen beschouwen als huurdersorganisatie als bedoeld in artikel 2 lid 2 van de Overlegwet.

Artikel 11: Overleg

1. Verhuurster en bewonerscommissie overleggen minimaal tweemaal per jaar (tenzij onderling anders wordt overeengekomen) waarbij eenmaal per jaar een schouw (rondgang) plaatsvindt. Indien één van de partijen dit nodig acht, kan er naast het voorjaarsoverleg, de schouw en het najaarsoverleg vaker overlegd worden over zaken die het complex betreffen.
2. Verhuurster en bewonerscommissie toetsen samen periodiek of nog voldaan wordt aan het in de artikelen 3 t/m 9 gestelde.
3. Er worden elk jaar afspraken gemaakt en prioriteiten vastgelegd in een overeenkomst tussen de bewonerscommissie en verhuurster (zie bijlage 4).
4. Onderwerpen die door de bewoners van het betreffende complex worden voorgesteld kunnen door de bewonerscommissie, na overleg met verhuurster op de agenda van de overlegvergadering worden geplaatst.
5. De bewonerscommissie ontvangt de agenda en uitnodiging voor de overlegvergadering uiterlijk veertien dagen voorafgaand aan de vergadering.
6. Verhuurster draagt zorg voor een schriftelijk verslag van de overlegvergadering. Dit verslag wordt binnen vier weken na de overlegvergadering aan de bewonerscommissie en alle overige aanwezigen toegezonden.
7. Het verslag van de overlegvergadering en de schouwlijsten worden indien gewenst na vaststelling in veelvoud van het aantal woningen door verhuurster aan de bewonerscommissie verstrekt.
8. Desgewenst kan de bewonerscommissie zich laten bijstaan door externe deskundigen.
9. Verhuurster stelt een praktisch Handboek voor bewonerscommissies ter beschikking.
10. Indien een bewonerscommissie zich in een gemengd complex bevindt (complex met een Vereniging van Eigenaren (VvE)), spant verhuurster zich in dat er afspraken worden gemaakt tussen de huurders en appartementseigenaren over onderwerpen waarop de bewonerscommissie in relatie tot verhuurster het recht van advies heeft. Verhuurster stelt de bewonerscommissie zo vroeg mogelijk op de hoogte van de voor hen relevante zaken in de VvE.
11. Verhuurster spant zich in om een adviescommissie op te richten bestaande uit huurders en eigenaar-bewoners, die het bestuur van de Vereniging van Eigenaren kan adviseren over het onderhoud en beheer van het complex en andere zaken die het belang van de huurders betreffen.



Artikel 12: Overleg

1. Verhuurster overlegt minimaal tweemaal per jaar met de bewonerscommissie dan wel de complex-vertegenwoordiger over complexaangelegenheden (tenzij onderling anders wordt overeengekomen) waarbij eenmaal per jaar een schouw (rondgang) plaatsvindt.
2. Eigen Haard is in dit overleg vertegenwoordigd door een medewerker van de afdeling Woonservice, desgewenst vergezeld door adviseurs.
3. De bewonerscommissie is vertegenwoordigd door (een afvaardiging van) haar bestuur eventueel bijgestaan door derden zoals adviseurs.

Artikel 13: Mandatering

1. De bewonerscommissie wordt vertegenwoordigd door één of meer van haar leden die mandaat heeft om met verhuurster afspraken te maken.
2. Verhuurster wordt vertegenwoordigd door de medewerker Woonservice die mandaat heeft met de bewonerscommissie afspraken te maken.
3. Op verzoek ontvangen bewonerscommissie of verhuurster een schriftelijke verklaring van het mandaat.

Artikel 14: Financiën

1. De bewonerscommissie ontvangt voor het lopende jaar, een vaste bijdrage van € 303,- (driehonderddrie euro), plus een bedrag van € 1,- (één euro) per woning. (peildatum januari 2017). Bij de tweejaarlijkse evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst kan het bedrag worden aangepast.
2. De uitbetaling vindt plaats vóór 1 maart uitsluitend indien de bewonerscommissie de financiële verantwoording over het voorgaande jaar heeft ingediend.
3. Het ontvangen bedrag zal door de bewonerscommissie met name bestemd worden voor:
 - a. activiteiten in het kader van de belangenbehartiging van de achterban;
 - b. communicatie met de achterban;
 - c. vergaderkosten;
 - d. scholing.

Een nadere toelichting voor de bestemming van het toegekende bedrag alsmede de wijze van verantwoording, is terug te vinden in het Handboek Bewonerscommissies.

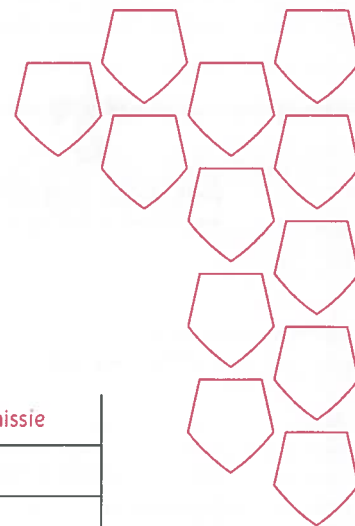
4. Een hogere tegemoetkoming kan na een schriftelijke gemotiveerde aanvraag, vergezeld van een begroting en na beoordeling door verhuurster, door verhuurster ter beschikking worden gesteld.
5. Elk jaar vindt aan het begin van het jaar verantwoording en afrekening plaats met verhuurster over de in het voorgaande jaar gemaakte kosten en gedane uitgave.
6. Op basis van de jaarlijkse afrekening wordt het eventuele batig saldo in mindering gebracht op de jaarlijkse bijdrage. Het uitgangspunt is dat er geen reserves ontstaan die het bedrag van de jaarlijkse bijdrage te boven gaan.
7. Voor extra toegekende gelden, geldt een afwijkende begroting en regeling.

Artikel 15: Duur van het reglement

De looptijd van dit reglement is gelijk aan die van de samenwerkingsovereenkomst waarvan dit reglement deel uit maakt.

Artikel 16: Arbitrage

Bij verschil van interpretatie, toepassing en uitvoering van dit reglement is de arbitrageprocedure (artikel 12) van de samenwerkingsovereenkomst van toepassing.



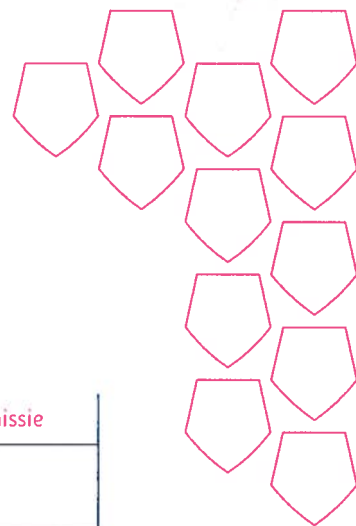
1 = informatierecht 2 = gekwalificeerd adviesrecht 3 = instemming 4 = voordrachtrecht

Onderwerp	Onderdeel	Alert	Lokaal	Bewoners commissie
Algemeen beleidsplan	Op centraal niveau	2	1	
	Op lokaal niveau	1	2	
Huurbeleid	Op centraal niveau	2	0	
Investeringsplan	Op centraal niveau	2	1	
	Op lokaal niveau	1	2	
	Op complex niveau			2
Doelgroepenbeleid	Op centraal niveau	2		
	Op lokaal niveau		2	
	Op complex niveau			2
Woonruimteverdeling	Op centraal niveau	2		
	Op lokaal niveau		2	
Huurovereenkomst en bijbehorende voorwaarden	Op centraal niveau	2		
Wijzigen servicekostenbeleid	Op centraal niveau	3		
	Op lokaal niveau		2	
Servicekosten (*)	Op complex niveau			2
Transformatieprocessen (**) en het participatieplan (***) bij transformatie	Op centraal niveau	2		
	Op lokaal niveau		2	
	Op complex niveau			2
Aan en Verkoop beleid	Op centraal niveau	2		
	Op lokaal niveau		2	
Wijk en Voorraadstrategie	Op centraal niveau	2		
	Op lokaal niveau		2	

(*) Over het servicepakket is 70% instemming vereist van individuele huurders.

(**) Onder transformatie wordt verstaan: sloop, splitsing, samenvoeging, renovatie en herstructurering of processen van vergelijkbare zwaarte.

(***) Participatie is het betrekken van huurders bij planvorming, beheer en uitvoering



1 = Informatierecht 2 = gekwalificeerd adviesrecht 3 = instemming 4 = voordrachtsrecht

Onderwerp	Onderdeel	Alert	Lokaal	Bewoners commissie
Prestatieafspraken met gemeenten	Op lokaal niveau		3	
Leefbaarheid, Wonen en Zorg	Op centraal niveau	2		
	Op lokaal niveau		2	
	Op complex niveau			2
Beleid inzake woningverbetering (ZAV, mutatie etc.)	Op centraal niveau	2		
	Op lokaal niveau		2	
	Op complex niveau			1
Beleid opstelpunten en GSM apparatuur op woongebouwen (*)	Op complex niveau			2
Beleid inzake dienstverlening	Op centraal niveau	2		
	Op lokaal niveau		2	
	Op complex niveau			2
Relatie tussen bewonerscommissie en Vereniging van Eigenaren	Op complex niveau			2
Statuten: recht op voordracht huurderslid RvC	Op centraal niveau	4		
Samenwerking, Fusie en Opheffing	Op centraal niveau	3		
	Op lokaal niveau		1	
Verslaglegging • Volkshuisvestingsverslag • Jaarrekening • Activiteitenverslag	Op centraal niveau	1		
Overeenkomsten • Samenwerkingsovereenkomst tussen huurder en verhuurder • Reglement lokale huurdersorganisaties • Bewonerscommissiereglement	Op centraal niveau	3		
	Op lokaal niveau		1	
	Op complex niveau			1
• Reglement geschillencommissie	Op centraal niveau	3		

(*) De (tele)communicatie betreffende.