

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST



Ondergetekenden

1. stichting **De Huismeesters**, gevestigd te Groningen, KvK 02028153, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur/bestuurder, de heer S. Holwerda

en

2. stichting **Huurdersraad De Huismeesters**, gevestigd te Groningen, KvK 41013421, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer J.C. Petitiaux, haar vicevoorzitter, de heer L. van der Meer, haar secretaris, de heer F. van den Berg en haar penningmeester, de heer B. van Weeren

Overwegende dat:

- *De Huismeesters verantwoordelijk is voor het beleid en beheer rondom het totale woningbestand, en haar huurders direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen belangrijk zijn;*
- *Daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de kant van de huurders bevorderlijk zijn voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen van De Huismeesters. Dit om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders en woningzoekenden;*
- *De Huismeesters de belangen van huurders van zijn woningen erkent en middels deze afspraken uitvoering wil geven aan de Wet op het overleg huurders verhuurder*
- *De Huurdersraad als huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder de belangen behartigt van alle huurders en toekomstige huurders van De Huismeesters;*
- *Een huurdersorganisatie zoals De Huurdersraad sinds 1 juli 2015 een gelijkwaardige positie heeft bij het maken van de lokale prestatieafspraken.*
- *De Huurdersraad invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie.*
- *De Huurdersraad dicht bij de huurders/bewoners staat en daarom moet weten wat er onder hen leeft.*
- *Voor overleg een goede onderlinge verstandhouding belangrijk is. En gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen nodig zijn.*
- *De partijen streven naar:*
 - *het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;*
 - *het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en De Huismeesters;*
 - *het bevorderen van voldoende aanbod van woningen voor huurders en woningzoekenden*
 - *het laten aansluiten van het door De Huismeesters te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;*
 - *het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van woning en woonomgeving.*
 - *zoveel mogelijk huurders/ bewoners vroegtijdig betrekken bij het te voeren beleid van De Huismeesters;*

Komen het volgende overeen:

I – BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

In deze samenwerkingsovereenkomst wordt verstaan onder:

De Huismeesters:	De verhuurder
De Huurdersraad:	Stichting Huurdersraad De Huismeesters De overkoepelde huurdersorganisatie die de belangen behartigt van alle huurders van De Huismeesters. En die namens deze huurders de formele overlegpartij is van De Huismeesters.
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 medehuurlers. Tevens wordt onder huurders verstaan degene die de woning met toestemming van de verhuurders huurt van een huurders die de woning van de verhuurder huurt (onderhuurder).
(Huur)woning:	De woning die in eigendom of beheer is van De Huismeesters
Complex:	Een verzameling woningen van de verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
Huurdersorganisatie:	Een vereniging of stichting die als doelstelling heeft de belangen van huurders te behartigen, zoals omschreven in artikel 1 lid 1 sub f onder 1 t/m 4 van de Wet op het overleg huurders verhuurder.
Bewonerscommissie:	Een groep bewoners, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen, die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners in (een) bepaald(e) complex(en).
Geschil:	Een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan schriftelijk mededeling doet aan de andere partij.
Schema:	Het 'Schema onderwerpen en bevoegdheden' zoals in bijlage 1 is vastgelegd.

II – DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a. De Huurdersraad voldoende mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van de huurders die zij vertegenwoordigt;
 - b. De Huismeesters met het overleg met de Huurdersraad de mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan de huurders te optimaliseren;
 - c. De taken en bevoegdheden van De Huismeesters en de Huurdersraad te verduidelijken;
 - d. Regels en procedures af te spreken ter structurering van het overleg van De Huismeesters met het algemeen bestuur van de Huurdersraad;
 - e. Het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen De Huismeesters en de Huurdersraad;
 - f. Duidelijkheid te geven over de onderwerpen waarover de Huurdersraad informatie-, advies- en instemmingsrecht heeft op de verschillende overlegniveaus (bijlage 1).
2. De Huismeesters en de Huurdersraad bevorderen samen de totstandkoming van bewonerscommissies in complexen, straten en buurten waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en nog ontbreekt.
3. De Huismeesters en de Huurdersraad bevorderen de totstandkoming van werkgroepen, (digitale) panels, Bewoners Adviesgroepen of andere vormen van participatie, op een bepaald onderwerp. Dit om zoveel mogelijk huurders/bewoners bij het beleid en projecten te betrekken.
4. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen De Huismeesters en de Huurdersraad wordt de samenwerkingsovereenkomst indien nodig bijgesteld.

III – ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

1. De Huismeesters erkent de Huurdersraad als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid, beheer en dienstverlening die voor huurders/bewoners belangrijk zijn onder de voorwaarde dat:
 - a. de Huurdersraad alle huurders/bewoners, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar of één van de bewonerscommissies aan te sluiten;
 - b. de Huurdersraad tenminste één keer per jaar een vergadering organiseert voor huurders waarin zij verantwoording aflegt over het verstreken jaar, haar plannen voor het komende jaar bespreekt en deze vaststelt;
 - c. alle huurders van De Huismeesters in de gelegenheid worden gesteld te solliciteren op een vacature in het bestuur van de Huurdersraad. Tijdens de jaarvergadering worden nieuwe bestuursleden aan de huurders voorgesteld;
 - d. de Huurdersraad de huurders/ bewoners op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling.

IV – HET OVERLEG TUSSEN DE HUISMEESTERS EN DE HUURDERSRAAD,

Artikel 4

1. De Huismeesters en de Huurdersraad voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor huurders van belang zijn.
2. Het zwaartepunt van het overleg met de Huurdersraad op verhuurdersniveau ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurdersniveau afspelen. De in het schema genoemde onderwerpen (bijlage 1) worden, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde gesteld.
3. Het overleg tussen De Huismeesters en de Huurdersraad vindt tenminste vier keer per jaar plaats of vaker als één van partijen dat noodzakelijk acht en bepalen samen de agenda en de jaarplanning.
4. Ten minste één keer per jaar vindt er een overleg plaats tussen de Huurdersraad en (een vertegenwoordiging van) de Raad van Commissarissen van De Huismeesters. Dit overleg gaat over de algemene gang van zaken bij De Huismeesters. Het overleg gaat niet door als de Huurdersraad besluit dat hieraan geen toepassing hoeft te worden gegeven.

Artikel 5

1. De Huismeesters wordt in het overleg als bedoeld in artikel 5 lid 1 Overlegwet en artikel 5b lid 2 en 3 Overlegwet, vertegenwoordigd door de directeur of een door de directeur gemandateerd persoon. Al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen.
2. De Huurdersraad wordt in het overleg vertegenwoordigd door het bestuur of door het bestuur aangewezen bestuursleden. Al dan niet bijgestaan door één of meer adviseurs.
3. Het overleg wordt wisselend voorgezeten door De Huismeesters en de Huurdersraad.
4. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald. Deze worden, tenminste twee weken, voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden. In de jaarplanning wordt de overlegstructuur vastgelegd.
5. Het verslag van het overleg wordt opgesteld door De Huismeesters en aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag wordt een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen gevoegd. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.
6. De Huismeesters voert ten minste eenmaal per jaar met de Huurdersraad, de huurdersorganisaties en bewonerscommissies een gezamenlijk overleg. De Huurdersraad, huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen gezamenlijk voor dat overleg worden uitgenodigd.

V – RECHT OP INFORMATIE

Artikel 6

1. De Huismeesters informeert de Huurdersraad tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer, die voor de Huurdersraad van wezenlijk belang kunnen zijn of de Huurdersraad belangrijk vindt.
2. Met betrekking tot de lokale woonopgave en het Bod in het kader van de prestatieafspraken heeft de Huurdersraad recht op dezelfde informatie als de gemeente.



3. De informatieverstrekking van De Huismeesters aan de Huurdersraad, op verzoek van De Huurdersraad, omvat in elk geval:
 - a. de achterliggende informatie ten aanzien van de huurprijs, energielabels, WOZ-waarden, puntentelling, huidig huurprijsniveau;
 - b. onderhoudsbegroting en investeringen bij renovatie;
 - c. het jaarverslag, de jaarrekening, de begroting en de (financiële) meerjarenprognoses van De Huismeesters;
 - d. de contracten en roosters met betrekking tot de servicekosten, metingen en adviezen van derden en berekeningen met betrekking tot collectieve stookkosten.
4. Partijen maken nadere afspraken over het vertrouwelijk behandelen van de stukken.

Artikel 7

De Huurdersraad stelt ten minste de volgende schriftelijke informatie beschikbaar aan De Huismeesters:

- a. de statuten en het huishoudelijk reglement van de Huurdersraad;
- b. de namen en adressen van de bestuursleden;
- c. het (financieel) jaarverslag, met bijbehorend verslag van de kascommissie
- d. het werkplan en de begroting per kalenderjaar, welke voor 1 december van het voorgaande jaar wordt ingediend;
- e. verantwoording terugkoppeling achterban.

VI - ADVIESRECHT

Artikel 8

1. De Huurdersraad kan De Huismeesters te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer, volgens het Schema.
2. De Huismeesters betreft de Huurdersraad vroegtijdig bij zijn beleid over alle in het Schema genoemde onderwerpen.
3. De Huismeesters informeert de Huurdersraad uit eigen beweging schriftelijk of mondeling over voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in het Schema. En vraagt de Huurdersraad om advies.
4. De Huismeesters geeft daarbij zijn beweegredenen aan en de gevolgen van zijn voornemens voor de huurders.
5. Als een van beide partijen overleg wenst over het beleid, de verstrekte informatie of advies, stelt de andere partij hem daartoe in de gelegenheid.
6. De Huismeesters voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat hij de Huurdersraad in staat heeft gesteld daarover schriftelijk advies uit te brengen. Een en ander volgens het Schema.
7. De Huurdersraad moet binnen zes weken reageren op een verzoek om advies van De Huismeesters, tenzij een langere of kortere termijn wordt overeengekomen.
8. Als de Huurdersraad niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorstel instemt.
9. Op een door de Huurdersraad uitgebracht schriftelijk advies wordt door De Huismeesters zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk



en gemotiveerd gereageerd. Als De Huismeesters niet binnen twee weken reageert, dan wordt het advies opgevolgd.

10. Zolang De Huismeesters niet op het advies heeft gereageerd, gaat zij niet over tot de voorgenomen wijziging van het beleid.
11. De Huismeesters kan een voornemen tot wijziging van haar beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de Huurdersraad dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken.
12. Als De Huismeesters het advies van de Huurdersraad geheel of gedeeltelijk niet volgt, deelt zij dat schriftelijk en gemotiveerd aan de Huurdersraad mee. En kan zij alleen met inachtneming van de in artikel 5 lid 3 sub c Wet op het overleg huurders verhuurder gestelde termijn overgaan tot uitvoering van haar voornemen.

VII – INITIATIEF- EN OVERLEGRECHT

Artikel 9

De Huurdersraad heeft de mogelijkheid om het initiatief te nemen tot het op de agenda zetten van onderwerpen waarover ze overleg wil voeren met De Huismeesters en advies of zienswijze willen uitbrengen aan De Huismeesters. Hierover wordt De Huismeesters een week voor het overleg geïnformeerd.

VIII – INSTEMMINGSRECHT

Artikel 10

1. Met betrekking tot de in het Schema genoemde onderwerpen wordt aan de Huurdersraad, instemmingsrecht verleend.
2. De Huismeesters neemt over genoemde onderwerpen geen besluit, dan wel tot uitvoering van een besluit overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de Huurdersraad. De Huismeesters neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.
3. Als De Huismeesters niet het instemmingsrecht toepast door aan haar verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.

IX – FINANCIËLE REGELING

Artikel 11

1. De Huismeesters stimuleert, faciliteert en ondersteunt de Huurdersraad in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a. de opbouw en instandhouding van de Huurdersraad, zoals bijvoorbeeld de werving van bestuursleden, het organiseren van de jaarlijkse vergadering en bijeenkomsten voor huurders;
 - b. de samenwerking met huurders/ bewoners, bewonerscommissies en andere partijen;
 - c. het op de hoogte houden van huurders, het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de Huurdersraad;



- d. het overleg tussen De Huismeesters en de Huurdersraad, eventueel ondersteund door een coördinator van de Huurdersraad, die hierin als intermediair fungeert;
 - e. scholingsactiviteiten van de leden van de Huurdersraad, met minimum van drie dagen per persoon per jaar. Evenals eventueel noodzakelijk extern advies op administratief, inhoudelijk en communicatief gebied;
 - f. kosten gemaakt voor sollicitatie van een bindende voordracht van een nieuwe commissaris.
2. De Huismeesters draagt de eenmalige aanvangskosten voor de oprichting van de stichting Huurdersraad bij de notaris.
 3. Jaarlijks dient de Huurdersraad voor 1 december een werk/activiteitenplan en begroting in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Na goedkeuring van deze begroting (met inachtneming van artikel 7 lid 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder) stelt De Huismeesters de betreffende gelden beschikbaar aan de Huurdersraad.
 4. Als naar mening van De Huismeesters de door hem ter beschikking te stellen budget(ten) niet volgens deze overeenkomst worden besteed, deelt De Huismeesters dit de Huurdersraad zo snel mogelijk mee. Uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting. En de begroting wordt hierop aangepast.
 5. De Huurdersraad legt jaarlijks aan De Huismeesters verantwoording af over de besteding van de beschikbaar gestelde gelden volgens artikel 7 lid 2 van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Dit financieel jaarverslag wordt uiterlijk 3 maanden na de afloop van het boekjaar aan De Huismeesters verstuurd.
 6. Reservering van de door De Huismeesters ter beschikking gestelde budgetten is mogelijk, tot maximaal dat door beide partijen is overeengekomen.
 7. De bestuursleden van De Huurdersraad ontvangen elk jaar een vrijwilligersvergoeding. Deze vergoeding verstrekt De Huismeesters achteraf, in twee delen. De eerste helft op 30 juni van elk jaar en de tweede helft op 31 december van elk jaar.

X – GESCHILLENREGELING & AFHANDELING GESCHIL

Artikel 12

1. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst worden alleen schriftelijk gemotiveerd voorgelegd aan de Huurcommissie of de kantonrechter.
2. Een geschil over de prestatieafspraken wordt voorgelegd aan de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet. Deze commissie adviseert de Minister van BZK over de behandeling van geschillen die te maken hebben met de totstandkoming en de continuering van de prestatieafspraken met gemeenten en woningcorporaties.
3. De bij geschil betrokken partijen leggen het geschil, zolang het geschil in behandeling is van de Huurcommissie, niet voor aan een bevoegde rechtelijke instantie. Tenzij er sprake is van een spoedeisend belang.



XI – DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 13

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van de ondertekening van de overeenkomst
2. Elk jaar worden de overeenkomst, aard en inhoud van het overleg geëvalueerd.
3. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Voordat de overeenkomst kan worden opgezegd, vindt er overleg tussen partijen plaats. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en met in achtname van een opzegtermijn van minimaal zes maanden.
4. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd en/ of aangevuld als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijzigingen en aanvullingen zijn niet eerder van kracht dan nadat zij schriftelijk zijn vastgelegd en ondertekend door partijen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Groningen d.d. 7-12-2021

Namens De Huismeesters



De heer S. Holwerda
Algemeen directeur/bestuurder


Namens de Huurdersraad



De heer J.C. Petitiaux
Voorzitter

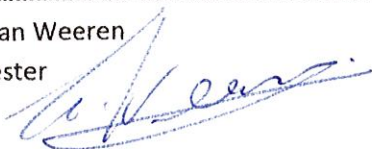


De heer L. van der Meer
Vicevoorzitter



De heer F. van den Berg
Secretaris

De heer B. van Weeren
Penningmeester



Bijlage 1. SCHEMA ONDERWERPEN EN BEVOEGDHEDEN

In onderstaande schema zijn onder A tot met M de onderwerpen die de Overlegwet in artikel 3, lid 2 noemt in verband met het informatie-, overleg- en adviesrecht van de overkoepelende huurderorganisatie, Wijkgebonden huurdersverenigingen en bewonerscommissies.

