

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De Stichting Woonbedrijf ieder1, gevestigd te Deventer, kantoorhoudende te Deventer als ook te Zutphen
rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer L.J.W. Hendriks,
hierna te noemen: "Woonbedrijf ieder1".
2. De Stichting Huurders BIJ1, gevestigd te Deventer,
rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer M. Coté, tezamen met de heer G.
van den Belt, lid Bestuur.
hierna te noemen: "Huurders BIJ1".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Woonbedrijf ieder1 verhuurder is in de zin van artikel 1 lid 1 sub d van de Overlegwet;
 - Huurders BIJ1 een huurdersorganisatie is in de zin van artikel 1 lid 1 sub f van de Overlegwet.
- Huurders BIJ1 heeft als doelstellingen:
- a. het behartigen van belangen van huurders van woongelegenheden die eigendom zijn van of worden beheerd door de verhuurder, welke belangenbehartiging zich - in overleg met de huurders - primair richt op zowel deze woongelegenheden als de woonomgeving;
 - b. het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn;
- Woonbedrijf ieder1 Huurders BIJ1 als de centrale huurdersorganisatie beschouwt die ten behoeve van het behartigen van de belangen van alle huurders van haar woongelegenheden is opgericht;
 - De samenwerking tot doel heeft:
 1. Het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
 2. Het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en verhuurder;
 3. Het laten aansluiten van het door de verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;
 4. Het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van de woning en woonomgeving;



- Woonbedrijf ieder1 verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand;
- Huurders mede verantwoordelijk zijn voor het eigen woongenot en dat van medebewoners in hun omgeving;
- Daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk zijn voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen van de verhuurder, om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders;
- Woonbedrijf ieder1 de belangen van haar huurders erkent en middels deze afspraken de invloed van huurders op zijn beleid wil waarborgen;
- De huurdersorganisatie sinds 1 juli 2015 een belangrijke positie heeft bij het maken van de lokale prestatieafspraken;
- Huurders BIJ1 deze invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- Huurders BIJ1 dicht bij de huurders staat en weet wat er onder hen leeft;
- Voor het contact met de huurders het bestaan van bewonerscommissies en werkgroepen van groot belang is en deze 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.

WOONBEDRIJF IEDER1 EN HUURDERS BIJ1 KOMEN DAARTOE HET NAVOLGENDE OVEREEN:

Begrippen en definities

Artikel 1

In deze samenwerkingsovereenkomst wordt verstaan onder:

- a. verhuurder: Stichting Woonbedrijf ieder1, handelsregisternummer: 38013096;
- b. woongelegenheden: de woning, standplaats en/of woonwagons als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub b van de Overlegwet;
- c. wooncomplex: een verzameling van tenminste vijftwintig (25) in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen, als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub c van de Overlegwet;

- d. huurder: huurder van een woongelegenheden van de verhuurder, welke huurder in die woongelegenheden zijn hoofdverblijf heeft;
- e. huurdersorganisatie: Huurders BIJ1, zijnde de representatieve stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders van Woonbedrijf ieder1 op verhuurdersniveaus:
- 1^e : van wie het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
 - 2^e : die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - 3^e : die tenminste éénmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt;
 - 4^e : die alle huurders van woongelegenheden van of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
- f. bewonerscommissie: commissie als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub g van de Overlegwet;
- g. Overlegwet: de Wet op het overleg huurders verhuurder;
- h. Klachtenadviescommissie: een door of mede door Woonbedrijf ieder1 ingestelde adviescommissie waarbij huurders en andere woonconsumenten klachten kunnen indienen over het handelen of nalaten van Woonbedrijf ieder1 en/of van personen die voor Woonbedrijf ieder1 werkzaamheden verrichten.

Algemeen

Artikel 2

Lid 1

Woonbedrijf ieder1 en Huurders BIJ1 sluiten bij deze overeenkomst uit dat, althans zonder instemming tussen Woonbedrijf ieder 1 en Huurders BIJ1, soortgelijke regelingen zoals in deze overeenkomst met andere woonconsumentenorganisaties of huurdersvertegenwoordigers worden gesloten.

Lid 2

Toekomstige wijzigingen in de Overlegwet leiden automatisch en zonder dat daartoe tussen partijen nadere overeenstemming is vereist tot wijziging van deze overeenkomst. Bestaande afspraken in aanvulling op de regeling als volgens de Overlegwet blijven dan van kracht.

Lid 3

Woonbedrijf ieder1 en Huurders BIJ1 bevorderen, waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is, gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies.

Lid 4

De bepalingen in deze overeenkomst hebben geen, althans geen voor de huurder nadelige, veranderingen tot gevolg in hun huurovereenkomst met Woonbedrijf ieder1.

Lid 5

De bepalingen in deze overeenkomst hebben geen, althans geen voor Huurders BIJ1 nadelige veranderingen tot gevolg met betrekking tot haar rechten in gevolge andere wettelijke regelingen zoals het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Erkenning en representativiteit

Artikel 3

Lid 1

Woonbedrijf ieder1 erkent Huurders BIJ1 als de huurdersorganisatie in de zin van de Overlegwet voor al haar huurders. Twee jaar na het inwerking treden van deze overeenkomst zullen Huurders BIJ1 en Woonbedrijf ieder1 het functioneren van de huurdersvertegenwoordiging, in het bijzonder het functioneren op basis van de nu gekozen vorm van een stichting, evalueren. Aan de huurders zal de keuze tussen een stichting en een vereniging worden voorgelegd. Op basis van de uitkomsten van de evaluatie en de reacties van huurders zal deze samenwerkingsovereenkomst indien nodig worden herzien.

Lid 2

Woonbedrijf ieder1 erkent de bewonerscommissies als belangenbehartigers voor zaken die specifiek op complexniveau spelen. De afstemming over zaken die specifiek op complex-niveau spelen, gebeurt via een andere overlegtafel.

Informatierecht

Artikel 4

Lid 1

Woonbedrijf ieder1 informeert Huurders BIJ1 op verzoek en ook op eigen initiatief zo spoedig als mogelijk schriftelijk over haar beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat wat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

Lid 2

Conform de Overlegwet, omvat dit recht op informatie in elk geval informatie over de volgende onderwerpen:

- a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende woonomgeving;
- b. het slopen, rooveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;



- c. het toewijzings- en verhuurbeleid;
- d. de door Woonbedrijf ieder1 in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
- e. het beleid inzake de huurprijzen;
- f. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door Woonbedrijf ieder1 aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen;
- g. een voorstel tot verbinding en/of fusie;
- h. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen;
- i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven;
- j. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde;
- k. de uitspraken van de Klachtenadviescommissie van Woonbedrijf ieder1;
- l. de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen Woonbedrijf ieder1 en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken.

Lid 3

De verplichting, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor informatie, tegen de verstrekking waarvan het bedrijfsbelang van Woonbedrijf ieder1 zich verzet. Huurders BIJ1 kan Woonbedrijf ieder1 verzoeken de aantasting van het bedrijfsbelang aannemelijk te maken.

Woonbedrijf ieder1 heeft het recht Huurders BIJ1 te verzoeken de aan haar te verstrekken informatie vertrouwelijk te behandelen. Indien Huurders BIJ1 niet vertrouwelijk kan of wil behandelen, zal zij hierover eerst overleg voeren met Woonbedrijf ieder1.

Artikel 5

Lid 1

Woonbedrijf ieder1 informeert Huurders BIJ1 eigener beweging schriftelijk over haar voornemens tot wijziging van het door haar gevoerde beleid of beheer bedoeld in artikel 4, lid 2.

Lid 2

Woonbedrijf ieder1 geeft daarbij aan wat de beweegredenen zijn voor haar voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.



Adviesrecht

Artikel 6

Lid 1

Woonbedrijf ieder1 voert een voornemen tot wijziging in het door haar gevoerde beleid of beheer, bedoeld in artikel 4, lid 2, niet uit dan nadat zij door binnen een door haar aan te geven periode van tenminste zes weken na het verstrekken van de informatie overeenkomstig artikel 4, Huurders BIJ1 in staat heeft gesteld met haar over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien Huurders BIJ1 dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.

Lid 2

Binnen veertien dagen na ontvangst van een schriftelijk advies als bedoeld in het eerste lid deelt Woonbedrijf ieder1, schriftelijk aan Huurders BIJ1 mee of zij het advies overneemt en in welke vorm, of dat zij het advies geheel of gedeeltelijk niet volgt.

Lid 3

Woonbedrijf ieder1 kan haar voornemen uitvoeren:

- a. na ontvangst van een schriftelijke mededeling van Huurders BIJ1 dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
- b. nadat de doordat de door Woonbedrijf ieder1 gestelde termijn, bedoeld in het eerste lid, is verstreken;
- c. drie dagen nadat een schriftelijke mededeling als bedoeld in het tweede lid door Huurders BIJ1 is ontvangen.

Instemmingsrecht

Artikel 7

Lid 1

Woonbedrijf ieder1 voert een voornemen tot:

- vaststellen van een sociaal plan/statuut bij sloop en vervangende nieuwbouw;
- een wijziging van het door haar gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten;
- een wijziging van de procedure afrekening servicekosten;
- implementatie van de Warmtewet bij collectieve installaties;

slechts uit met voorafgaande instemming van Huurders BIJ1.

Lid 2

Woonbedrijf ieder1 voert een voornemen tot wijziging in het door haar gevoerde beleid of beheer, bedoeld in artikel 7, lid 1, niet uit dan nadat zij door binnen een door haar aan te geven periode van tenminste zes weken na het verstrekken van de informatie overeenkomstig artikel 7, Huurders BIJ1 in staat heeft gesteld met haar over de verstrekte informatie overleg te voeren en Huurders BIJ1 daarover instemming heeft uitgebracht.

Lid 3

Indien Huurders BIJ1 binnen zes weken na ontvangst van het voorstel waarover instemming dient te worden bereikt niet heeft gereageerd, wordt zij geacht met het voorstel akkoord te gaan.

Lid 4

Indien over het voorstel geen instemming wordt verkregen, ontstaat een geschil, dat door Woonbedrijf ieder1 of Huurders BIJ1 voorgelegd kan worden aan de Klachtenadviescommissie en of de kantonrechter. Uitvoering van het voorstel wordt opgeschort zolang behandeling bij Klachtenadviescommissie en of kantonrechter niet is afgerond.

Artikel 8

Lid 1

Indien Huurders BIJ1 te kennen heeft gegeven overleg te willen voeren over door Woonbedrijf ieder1 verstrekte informatie met haar achterban of adviseurs biedt Woonbedrijf ieder1 daarvoor de gelegenheid.

Lid 2

Huurders BIJ1 kan onderwerpen aandragen voor de agenda van elk overleg met Woonbedrijf ieder1. Woonbedrijf ieder1 kan slechts met redenen omkleed weigeren een zodanig onderwerp op de agenda te zetten en daarover overleg te voeren.

Lid 3

Woonbedrijf ieder1 en Huurders BIJ1, kunnen, na tijdige voorafgaande kennisgeving aan de andere overlegpartners, één of meer deskundigen uitnodigen tot het bijwonen van een overleg, indien dit voor de behandeling van een bepaald onderwerp redelijkerwijs nodig is.



Extra onderwerpen¹

Artikel 9

- Zienswijze bij verkoop²
- Huurdersraadpleging³
- Zienswijze bij verbindingen en fusie⁴
- Bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen^{5 6}
- Administratieve scheiding of juridische splitsing DAEB en niet-DAEB activiteiten⁷
- Visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten⁸

Artikel 10

Woonbedrijf ieder1 verstrekt Huurders BIJ1 op verzoek zo spoedig mogelijk een lijst met adressen van haar in Nederland verhuurde woongelegenheden.

Financiële regeling

Artikel 11

Lid 1

Woonbedrijf ieder1 vergoedt aan Huurders BIJ1 de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken en bevoegdheden genoemd in deze overeenkomst en de Overlegwet. Onder deze kosten worden mede de kosten van scholingsactiviteiten begrepen.

Lid 2

Vergoeding van de in het eerste lid bedoelde kosten geschiedt binnen vier weken na tijdstip waarop Woonbedrijf ieder1 van Huurders BIJ1 een voldoende gespecificeerde begroting heeft ontvangen. Woonbedrijf ieder1 is slechts verplicht tot betaling, voor zover de kosten betrekking hebben op een tijdvak van ten hoogste vijftien maanden, volgend op het tijdstip van indiening van de begroting.

Lid 3

Woonbedrijf ieder1 en Huurders BIJ1 komen overeen dat de in een kalenderjaar gemaakte kosten, bedoeld in het eerste lid, worden vastgesteld op een vast bedrag, dat Huurders BIJ1 naar eigen inzicht aan de belangenbehartiging van huurders kan besteden. Huurders BIJ1 legt binnen drie maanden na afloop van het jaar, bedoeld in de eerste volzin, aan Woonbedrijf ieder1 verantwoording af over de besteding van de ter beschikking gestelde gelden. Kosten waarvoor het hier bedoelde bedrag

¹ Het betreft hier geen informatie-, advies-, of instemmingsrecht maar in de beoordeling van de minister neemt hij de zienswijze van de huurdersorganisatie mee

² Artikel 23, Woningwet 2015

³ Artikel 21e, Woningwet 2015

⁴ Artikel 21 en 53 Woningwet 2015

⁵ Artikel 30, lid 9 Woningwet 2015

⁶ Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de voordracht van Huurders BIJ1 is in principe bindend

⁷ Artikel 49 en 50 Woningwet 2015

⁸ Artikel 53a Woningwet 2015

wordt overschreden, komen slechts ten laste van Woonbedrijf ieder1, voor zover zij daarvoor toestemming verleent.

Lid 4

Woonbedrijf ieder1 en Huurders BIJ1 hebben de financiële regelingen aanvullend verwoord in bijlage 1.

Geschillen

Artikel 12

Lid 1

Onverminderd het hierna in artikel 12 genoemde recht geschillen die voortvloeien uit de Overlegwet voor te leggen aan de kantonrechter, kunnen Woonbedrijf ieder1 en Huurders BIJ1, eventueel gezamenlijk, geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en of Interpretatie van deze overeenkomst schriftelijk, gemotiveerd en vergezeld van een verzoek voorleggen aan de Klachtenadviescommissie.

Lid 2

De Klachtenadviescommissie behandelt het geschil volgens de procedure en binnen de termijnen die daarbij gelden.

Lid 3

Woonbedrijf ieder1 en Huurders BIJ1 leggen een geschil dat voortvloeit uit de toepassing, uitvoering en of interpretatie van deze samenwerkingsovereenkomst niet voor aan de kantonrechter, zolang de Klachtenadviescommissie in een aan haar voorgelegd geschil nog geen uitspraak heeft gedaan, dit laatste tenzij er sprake is van een spoedeisend belang.

Artikel 13

Lid 1

Geschillen die voortvloeien uit de Overlegwet worden met een verzoekschrift voorgelegd aan de kantonrechter.

Lid 2

Indien de kantonrechter constateert dat sprake is van een schending door Woonbedrijf ieder1 van de verplichtingen uit de Overlegwet waardoor de verzoeker is benadeeld, kan hij bepalen dat, voor zover het geschil betrekking heeft op door Woonbedrijf ieder1 voorgenomen beleid, de uitvoering van dat beleid wordt opgeschort totdat het verzuim is hersteld.

Handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom right of the page. There are three distinct marks: a long, sweeping signature, a shorter signature, and a set of initials.

Lid 3

Indien de kantonrechter wordt verzocht te bepalen dat een door Woonbedrijf ieder1 genomen besluit tot wijziging van haar beleid niet mag worden uitgevoerd, kan de kantonrechter bepalen dat een zodanig besluit niet mag worden uitgevoerd, indien:

- a. dat besluit afwijkt van een advies als bedoeld in artikel 6, lid 1
- en
- b. Woonbedrijf ieder1 de beslissing tot afwijking van het advies niet heeft onderbouwd of Woonbedrijf ieder1 naar het oordeel van de kantonrechter onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot afwijking van het advies had kunnen komen.

Slotbepalingen

Artikel 13

Van deze overeenkomst maakt bijlage 1 (Afspraken inzake financiering) onlosmakelijk onderdeel uit.

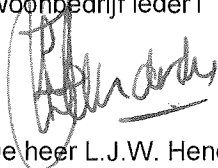
Artikel 14

Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.

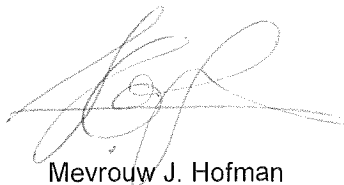
Woonbedrijf ieder1 en Huurders BIJ1 evalueren hun samenwerking na twee jaar. Deze evaluatie kan leiden tot aanpassing van deze overeenkomst. Aanpassing vindt in dat geval plaats schriftelijk en slechts in geval van volledige instemming tussen Woonbedrijf ieder1 en Huurders BIJ1.

Deventer 12 april 2016

Woonbedrijf ieder1

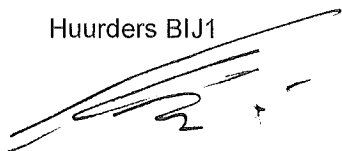


De heer L.J.W. Hendriks



Mevrouw J. Hofman

Huurders BIJ1



De heer M. Coté



De heer G. van den Belt



Bijlage 1: Afspraken inzake financiering

Financiering Huurders BIJ1

Artikel 1

1. Woonbedrijf ieder1 stelt jaarlijks aan haar gehele bewonersbelangenbehartigers een bedrag van € 4,50 per woning ter beschikking, ter bestrijding van de kosten die door deze behartigers worden gemaakt voor het vervullen van de taken in het kader van de belangenbehartiging van de huurders van Woonbedrijf ieder1.
2. Het in lid 1 genoemde bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het CBS-prijnsindexcijfer van gezinsconsumptie.

Artikel 2

1. Indien Huurders BIJ1 kan aantonen dat de kosten, die in een kalenderjaar moeten worden gemaakt om de positie van Huurders BIJ1 te waarborgen en/of te versterken, hoger zijn dan de in dat jaar te genereren of gegeneerde inkomsten, verstrekt Woonbedrijf ieder1 voor de dekking van deze kosten naast de in artikel 1 genoemde bijdrage, in beginsel een extra bijdrage.
2. Huurders BIJ1 voert tijdig en op eigen initiatief met Woonbedrijf ieder1 overleg indien zij op een extra bijdrage als bedoeld in lid 1 aanspraak wil maken.
3. Indien Huurders BIJ1 gedurende een kalenderjaar kostbare activiteiten wil uitvoeren danwel aanschaffingen wil doen, die niet in de begroting zijn opgenomen, maar geen extra bijdragen van Woonbedrijf ieder1 noodzakelijk maken, neemt zij ter informatie vooraf contact op met Woonbedrijf ieder1.

Besteding en verantwoording

Artikel 3

De door Woonbedrijf ieder1 jaarlijks aan Huurders BIJ1 ter beschikking gestelde bedragen zullen door Huurders BIJ1 worden besteed ter bestrijding van de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van haar taken. Hieronder wordt ondermeer begrepen:

- a. de organisatiekosten van Huurders BIJ1 waaronder de vrijwilligersvergoeding voor de bestuursleden;
- b. activiteiten van Huurders BIJ1, die betrekking hebben op de relatie huurders-verhuurder;
- c. (externe) deskundige ondersteuning en advisering, ondermeer organisatorisch, beleidsmatig, juridisch en/of bouwkundig;
- d. opleiding en scholing voor actieve deelnemers aan Huurders BIJ1;

- e. contributiebijdragen aan regionale en/of landelijke huurdersorganisaties.

Artikel 4

1. Woonbedrijf ieder1 ontvangt vooraf aan elk begrotingsjaar de begroting van Huurders BIJ1.
2. Indien naar mening van Woonbedrijf ieder1 de ter beschikking te stellen gelden niet overeenkomstig artikel 3 van deze overeenkomst worden besteed, deelt Woonbedrijf ieder1 dit zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting, mee aan Huurders BIJ1.
3. Jaarlijks legt Huurders BIJ1 rekening en verantwoording af aan Woonbedrijf ieder1 over besteding van de door Huurders BIJ1 beschikbaar gestelde middelen.
4. Indien gelden niet overeenkomstig artikel 3 van deze overeenkomst of de in het eerste lid van dit artikel bedoelde begroting zijn besteed, kan Woonbedrijf ieder1 na overleg met Huurder BIJ1 besluiten de aldus bestede gelden als onverschuldigd betaald te beschouwen.

Artikel 5

Reservering door Huurders BIJ1 van de door Woonbedrijf ieder1 ter beschikking gestelde gelden is toegestaan.

Artikel 6

1. De financiële bijdrage wordt door Woonbedrijf ieder1 ter beschikking gesteld op 1 januari van dat jaar, mits is voldaan aan het vereiste van artikel 4, lid 1.
2. Van het in het eerste lid gestelde kan slechts worden afgeweken, nadat hierover met het Huurders BIJ1 overeenstemming is bereikt.

