

Samenwerkingsovereenkomst
Viveste
en
HuurdersAdviesRaad



21 maart 2017

Samenwerkingsovereenkomst Viveste en HuurdersAdviesRaad

Partijen

Verhuurder

Stichting Viveste, hierna te noemen de verhuurder, vertegenwoordigd door

F.J. Snoeks, directeur-bestuurder

en

HuurdersAdviesRaad vertegenwoordigd door

M. van Leeuwen, B.A. van Straten en E.H.F. de Graaff

Overwogen als volgt

- Partijen willen nadere afspraken maken over het overleg tussen de verhuurder en de huurdersvertegenwoordiging;
- Dit een uitwerking is van de Wet op het Overleg Huurders en Verhuurders , de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting;
- Partijen erkennen dat het in wederzijds belang is dat de HuurdersAdviesRaad en de verhuurder structureel overleg voeren met elkaar;
- Dat deze overeenkomst tot doel heeft de samenwerking, communicatie en het overleg tussen de HuurdersAdviesRaad en de verhuurder zo goed mogelijk te laten verlopen;
- Dat HuurdersAdviesRaad en de verhuurder ernaar streven tot een optimale samenwerking te komen met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen;
- Het uitgangspunt van deze overeenkomst is de erkenning van de huurdersvereniging als onafhankelijke belangenbehartiger voor huurders/bewoners van verhuurder.

De HuurdersAdviesRaad

- De HuurdersAdviesRaad heeft tot doel het behartigen van de belangen van de huurders/bewoners van de verhuurder.
- De HuurdersAdviesRaad legt bij het eventueel opstellen en wijzigen van statuten en huishoudelijk reglement de concepten ter advisering voor aan de verhuurder en stelt de vastgestelde statuten en huishoudelijk reglement de verhuurder ter beschikking.

Erkenning HuurdersAdviesRaad

De verhuurder erkent de HuurdersAdviesRaad als exclusieve vertegenwoordiger van de huurders van haar woningen en daarmee als gesprekspartner voor relevante onderwerpen van beheer en beleid die voor de huurders van belang (kunnen) zijn. Daartoe is het in ieder geval van belang dat het bestuur van de HuurdersAdviesRaad:

- (Toekomstige) huurders en bewoners actief betreft in haar te maken afwegingen en besluitvorming
- Meedenkt over thema's die in het volgende kalenderjaar aan de orde moeten komen
- Verantwoording aflegt over adviezen en ondernomen activiteiten richting de andere huurders/bewoners

Overleg

Er wordt minimaal 4 keer per jaar overleg gevoerd tussen de HuurdersAdviesRaad en het bestuur van de verhuurder of een daartoe gemandateerd persoon. 4 keer per jaar wordt de onderwerpenlijst (zie bijlage 1) gezamenlijk doorgenomen. In het overleg wordt gekeken welke onderwerpen Viveste het komende kwartaal op de agenda heeft staan en welke onderwerpen de HuurdersAdviesRaad wil agenderen. Zo wordt geborgd dat de plannen van de verhuurder tijdig bekend zijn en kan, indien nodig, bijgestuurd worden ten aanzien van de informatie en participatie. Daarnaast vindt er 2 maal per jaar een overleg plaats tussen een delegatie van de HuurdersAdviesRaad en een delegatie van de Raad van Commissarissen van de verhuurder. Jaarlijks wordt een vergaderrooster opgesteld.

Vergoedingen

De verhuurder vergoedt de kosten van de HuurdersAdviesRaad die rechtstreeks samenhangen met en die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken van de HuurdersAdviesRaad. Hieronder vallen in ieder geval de kosten voor:

- Trainings- en scholingsactiviteiten van de leden van de HuurdersAdviesRaad
- Communicatie met de huurders/bewoners
- Eventuele inhuur van deskundige ondersteuning (na goedkeuring door verhuurder)
- Contributie aan regionale/landelijke bewonersorganisaties

Daarnaast ontvangen de leden van de HuurdersAdviesRaad jaarlijks de maximale onbelaste bijdrage voor vrijwilligerswerk voor de werkzaamheden voor de HuurdersAdviesRaad hebben besteed. Dit bedrag wordt per half jaar uitgekeerd.

Duur van de samenwerkingsovereenkomst

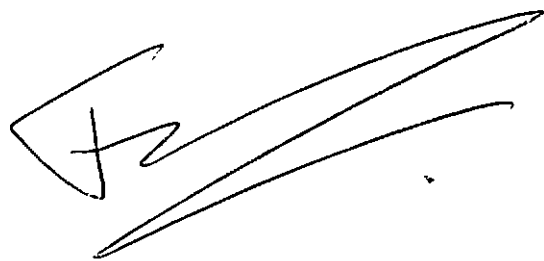
Deze overeenkomst geldt voor een periode van 2 jaar na ondertekening en wordt aan het einde van het tweede jaar geëvalueerd. De evaluatie is de basis voor de voortzetting van de overeenkomst.

Ontbinding

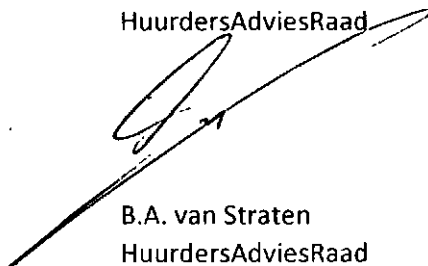
Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en met in achtname van een opzegtermijn van minimaal 6 maanden.

Aldus overeengekomen op 21 maart 2017.

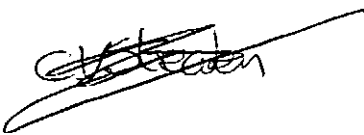
F.J. Snoeks
Directeur-bestuurder Viveste



M. van Leeuwen,
HuurdersAdviesRaad



B.A. van Straten
HuurdersAdviesRaad



E.H.F. de Graaff
HuurdersAdviesRaad



Bijlage 1: Onderwerpenlijst

Onderwerpen en bevoegdheden van de Adviesraad

- 1 = Informatierecht
- 2 = Gekwalificeerd adviesrecht
- 3 = Instemmingsrecht
- 4 = Voordrachtsrecht
- 5 = Recht op enquête

Onderwerp	Soort Recht
1. Algemeen	
1.1. Voorgenomen wijzigingen in de statuten van De corporatie of in de organisatiestructuur die de huurdersparticipatie betreffen	3
1.2. Iedere vijf jaar stelt de verhuurder een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden op. Over dit overzicht wordt door De corporatie overleg gevoerd	2
1.3. Meerjaren begroting (beleid)	2
1.4. Vaststelling of wijziging reglement klachtencommissie en de klachtenprocedure	3
1.5. Het aangaan van een fusie of een verbinding	3
1.6. Het jaarlijkse werkplan en het activiteitenoverzicht	1
1.7. Prestatieafspraken ¹	1 3
1.8. Besluiten ten aanzien van de organisatiestructuur van De corporatie die gevolgen hebben voor de dienstverlening aan huurders	2
1.9. Marktonderzoek	1
1.10. Wijziging protocol voor het overleg van De corporatie met de Bewonerscommissies	3
2. Producten en kwaliteitszorg	
2.1. Kwaliteitsbeleid en kwaliteitszorg ten aanzien van de dienstverlening, tevredenheidsonderzoeken	2
2.2. Ontwikkeling, invoeren van nieuwe producten en diensten	2
3. Woonruimteverdeling en verhuur	
3.1. Hoofdlijnen woonruimteverdelingsbeleid	2
3.2. Standaardhuurcontract en algemene voorwaarden	2
3.3. Incassobeleid	2
4. Voorraadbeheer (beleid)	
4.1. Beleid ten aanzien van sloop, verkoop, (vervangende) nieuwbouw en koop	2
4.2. Beleid ten aanzien van onderhoud en woningverbetering	2
4.3. Beleid ten aanzien van melding, uitvoering en controle van onderhoudsklachten	2
4.4. Sociaal Statuut bij herstructurering, groot onderhoud en sloop	3
5. Leefbaarheid	
5.1. Beleid met betrekking tot leefbaarheidsaanpak bij herstructurering	2
5.2. Beleid met betrekking tot de sociale veiligheid (aanpak overlast, verbetering veiligheid)	2

Onderwerp	Soort Recht
6. Beleid inzake huurprijzen	
6.1. Huurverhogingssystematiek	2
6.2. Vaststelling gemiddelde huurverhoging en bandbreedte voor differentiatie	2
6.3. Huurbeleid lange termijn	2
6.4. Beleid en uitvoering huurverhoging na verbeteringen	2
6.5. Liberalisatie en overdracht woningen naar commerciële tak ⁱⁱⁱ	2
7. Mutatiebeleid en ZAV-beleid	
7.1. Mutatiebeleid inclusief procedure (nieuwe en vertrekkende huurder)	2
7.2. Beleid ten aanzien van zelf aangebrachte veranderingen	2
8. Huurdersparticipatie	2
8.1. Algemeen communicatiebeleid gericht op huurders van De corporatie	2
9. Wonen en Zorg	
9.1. Ontwikkeling en beleid betreffende woon-zorgproducten en diensten voor ouderen, minder validen en personen die zorg en/of begeleiding behoeven	2
10. Particulier opdrachtgeverschap	
10.1. Ontwikkeling en invoering particulier opdrachtgeverschap huursector	2
11. Vertegenwoordiging in organen van De corporatie	
11.1. Voordracht huurderscommissarissen voor de Raad van Commissarissen met als resultaat dat minimaal een derde deel van de leden van de Raad van Commissarissen bestaat uit huurderscommissarissen	4
12. Verkoopbeleid huurwoningen	
12.1. Verkoopconstructies zoals koopgarant, Te Woon, vrije verkoop etc.	2
13. Onderzoek naar het beleid en de gang van zaken bij de corporatie	
13.1. Indienen verzoek tot onderzoek bij Ondernemingskamer ^{iv}	5
14. Klachtencommissie	
14.1. Uitspraken	1

Eindnoten

¹ Uitzondering is een situatie waarin een fusie noodzakelijk is om faillissement van een corporatie te voorkomen of de volkshuisvestelijke doelen te halen. De minister bepaalt of dit het geval is.

² Huurders zijn volwaardige partner bij de prestatieafspraken. Huurdersorganisaties moeten worden uitgenodigd voor het maken van prestatieafspraken en hebben recht op dezelfde informatie die de corporatie aan de gemeente geeft. Als de drie partijen niet binnen zes maanden tot afspraken komen, kan elk van de drie partijen bezwaar aantekenen bij de minister.

³ Corporaties moeten de sociale activiteiten (diensten van algemeen economisch belang) scheiden van de commerciële activiteiten. Als een corporatie bij die scheiding woningen die op basis van het puntenaantal geliberaliseerd kunnen worden, in de commerciële tak wil onderbrengen, is een zienswijze van gemeente en huurdersorganisatie verplicht.

⁴ Als er sprake is van wanbeleid binnen een woningcorporatie kan de huurdersorganisatie een verzoek indienen bij de Ondernemingskamer om onderzoek te doen naar het beleid en de gang van zaken. Vervolgens kan de Ondernemingskamer bij gebleken wanbeleid maatregelen treffen.