

Samenwerkingsovereenkomst

Stichting MeerWonen & Stichting Huurders MeerWonen

Roelofarendsveen, 21 december 2015

Partijen

Stichting MeerWonen, hierna te noemen "Verhuurder", in deze vertegenwoordigd door P.G. Hoogvliet, directeur/bestuurder

en

Stichting "Huurders MeerWonen", hierna te noemen "Huurdersorganisatie", in deze vertegenwoordigd door A.H.J. Martin voorzitter en N.F. van der Meij secretaris van het bestuur.

overwegen als volgt:

- De verhuurder is verantwoordelijk voor het beheer en het beleid betreffende het totale woningbezit van de Verhuurder.
- De Huurdersorganisatie is de vertegenwoordiger van alle huurders van de Verhuurder en behartigt hun belangen.
- De Verhuurder erkent de belangen van de huurders van haar woningen en maakt daarom afspraken met Huurdersorganisatie over informatie-, gekwalificeerd advies- en instemmingsrecht, zodat de invloed van de huurders op het beleid van Verhuurder voldoende wordt gewaarborgd.
- De Verhuurder betreft huurders direct en in een zo vroegtijdig mogelijk stadium bij onderwerpen die voor hen van belang zijn om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders. Dit vanuit het besef dat daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk is voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen van de Verhuurder.
- Dat het belangrijk is dat de Huurdersorganisatie deze betrokkenheid en invloed uitoefenen vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie.
- Voor het beheer en beleid van de Verhuurder een goede onderlinge verstandhouding tussen huurders en Verhuurder van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars standpunten en doelstellingen noodzakelijk zijn.
- De Verhuurder waarde hecht aan de representativiteit en professionaliteit van de Huurdersorganisatie en de bij haar aangesloten bewonerscommissies als lokale vertegenwoordiging.
- De samenwerking tussen Verhuurder en Huurdersorganisatie heeft tot doel:
 - Het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen
 - Het bevorderen van een goede relatie tussen huurder en Verhuurder
 - Het laten aansluiten van het door Verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de Huurders
 - Het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van de woning.

Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) verplicht overleg te voeren met (een vertegenwoordiging van) haar huurders en hier nadere afspraken over te maken. Dit conform De Wet Overleg Huurders Verhuurders (Overlegwet) en de bepalingen opgenomen in aanvullende wet- en regelgeving (onder meer de Woningwet 2015).

Komen als volgt overeen:

1. Begripsomschrijving

Verhuurder:	Verantwoordelijke voor het technisch en sociaal beheer van alle in eigendom en in beheer zijnde woningen.
Huurder:	Natuurlijk persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met de Verhuurder. Onder huurder wordt ook begrepen medehuurder/ster.
Medehuurder	Conform de wettelijke bepalingen. Thuiswonende kinderen zijn geen medehuurder.
Huurwoning:	De woning die in eigendom of beheer is van de Verhuurder.
Complex:	Een verzameling woningen van de Verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
Huurdersorganisatie:	De representatieve stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van alle huurders van de Verhuurder.
Bewonerscommissie:	De representatieve vertegenwoordiging van de huurders van een complex, buurt, straat of wijk.
BTIV:	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (in de plaats van het Besluit Beheer Sociale Huursector.
Overlegwet:	Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (2009)
Woningwet:	De Woningwet (2015) ook wel Herzieningswet genoemd.

2. Doelstellingen en uitgangspunten

- Het wettelijk kader van deze samenwerkingsovereenkomst is artikel 6 van de Overlegwet waarin bij schriftelijke overeenkomst tussen de Verhuurder en de Huurdersorganisatie aan de huurdersorganisatie (of de bewonerscommissie) meer bevoegdheden dan opgenomen in deze wet kunnen worden toegekend.
- De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - De Huurdersorganisatie goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van alle huurders bij de Verhuurder.
 - De Verhuurder door middel van het overleg met de Huurdersorganisatie mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren.
 - De taken en bevoegdheden van de Verhuurder en de Huurdersorganisatie te verduidelijken.

- Regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de Verhuurder, de Huurdersorganisatie te verduidelijken, te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen.
- Het bevorderen van een gelijkwaardig overleg tussen de Verhuurder en de Huurdersorganisatie.
- De Verhuurder en de Huurdersorganisatie bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is.
- De Verhuurder erkent de Huurdersorganisatie als Huurdersorganisatie bij de Verhuurder zoals zij zich op grond van haar statuten heeft georganiseerd als zelfstandige en gelijkwaardige samenwerkingspartner en overeenkomstig de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder.
- De samenwerkingsovereenkomst wordt periodiek getoetst aan de werkbaarheid, bruikbaarheid en wettelijke bepalingen. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving omtrent het overleg tussen huurder en verhuurder, zal deze samenwerkingsovereenkomst zo nodig in onderling overleg worden bijgesteld.

3. Erkenning & representativiteit

- Verhuurder erkent de Huurdersorganisatie en bewonerscommissies als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beheer en beleid die voor de huurders van belang kunnen zijn, onder voorwaarde dat:
 - ⊖ Bestuursleden worden door het bestuur benoemd op voordracht van de Huurdersconsultatie (Art. 3.2 van de statuten van Stichting "Huurders MeerWonen").
 - De Huurdersorganisatie de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling.
 - De Huurdersorganisatie minimaal één keer per jaar een vergadering uitschrijft voor haar huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vast stelt.
 - Verhuurder erkent bewonerscommissies als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van dat complex van belang kunnen zijn onder voorwaarde van bovengenoemde punten.
 - De Verhuurder kan besluiten een bewonerscommissie niet als bewonerscommissie in de zin van de wet aan te merken, indien die commissie niet aannemelijk kan maken dat zij namens de bewoners van huurwoningen van het betrokken complex met de Verhuurder in overleg kan treden.
 - De Verhuurder maakt nieuwe huurders attent op de mogelijkheid lid te worden van een bewonerscommissie indien van toepassing.

4. Overleg

- Verhuurder en Huurdersorganisatie zullen minimaal vier keer per jaar overleg voeren over alle onderwerpen die voor huurders van belang kunnen zijn. Het overleg vindt plaats aan de hand van een agenda die in goed overleg tussen beide partijen wordt opgesteld. Beide partijen hebben het recht onderwerpen op de agenda te plaatsen. Naast het periodieke overleg kan op verzoek van één van de partijen overleg plaatsvinden.
- Het zwaartepunt van het overleg met de Huurdersorganisatie ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurdersniveau afspelen. De in het schema genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
- Het zwaartepunt van het overleg met bewonerscommissies ligt bij de onderwerpen die zich in het betreffende complex afspelen. Verhuurder voert met de bewonerscommissies ten minste tweemaal per jaar overleg over alle onderwerpen die voor de huurders van het betreffende complex van belang kunnen zijn. De in het schema genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
- In het geval van herstructurering, sloop en/of renovatie kunnen de bewoners- of bewonerscommissie zich laten bij staan door een adviseur. Hiertoe dienen zij een verzoek in bij de Huurdersorganisatie die vervolgens een voorziening in de begroting opneemt of aan de corporatie voor het lopende jaar aanvullende financiering vraagt.
- De Verhuurder wordt in het overleg met de Huurdersorganisatie vertegenwoordigd door de directeur, al dan niet vergezeld door één of meer functionarissen van de Verhuurder. De Huurdersorganisatie wordt vertegenwoordigd door het dagelijks bestuur, zo nodig bijgestaan door adviseurs.
- In het overleg met de bewonerscommissies wordt de Verhuurder vertegenwoordigd door de senior woonconsulent.
- Uiterlijk een week voor de datum van het overleg informeren partijen elkaar over de gewenste aanwezigheid van deskundigen. Partijen kunnen gemotiveerd aangeven of zij bezwaar hebben tegen de aanwezigheid van een of meer deskundigen tijdens het overleg.
- De Verhuurder en de Huurdersorganisatie fungeren afwisselend als voorzitter.
- De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald en zullen, samen met een schriftelijke toelichting, minimaal twee weken voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers worden toegezonden.
- Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door Verhuurder en binnen drie weken na afloop van de vergadering aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag zal in het volgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd.
- In principe vindt eenmaal per jaar, in aanwezigheid van het bestuur dan wel een daartoe gemandateerd persoon, overleg plaats met de raad van commissarissen. Het overleg heeft een informatief karakter.

- Indien een van de partijen dat wenselijk of noodzakelijk acht kan men elkaar uitnodigen voor uitwisseling van informatie. Zie artikel 39 Woningwet (verzoek huurdersorganisatie onderzoek naar beleid en de gang van zaken van een rechtspersoon) Artikel 2 Burgerlijk Wetboek en Artikel 39 BTIV.
- De voordracht is bindend. Bij hun voordracht nemen zij de door de raad van commissarissen ter zake vastgestelde profielen in acht. De leden van de raad van commissarissen die op voordracht van de huurders en/of de in het belang van die huurders werkzame organisaties zijn benoemd, fungeren in de raad zonder last of ruggenspraak.
- In het geval van een fusie zal het voordracht recht evenredig tussen de afzonderlijke Huurdersorganisaties van de fusiepartijen verdeeld worden, indien de Huurdersorganisaties niet tot een gezamenlijke voordracht besluiten.
- Het is niet mogelijk dat de leden van de raad van commissarissen van de Verhuurder tevens lid zijn van de Huurdersorganisatie en/of een woning huren van de Verhuurder.

5. Informatierecht

De Verhuurder informeert de Huurdersorganisatie tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer, die voor huurders van wezenlijk belang kunnen zijn. De informatieverstrekking van Verhuurder omvat in elk geval informatie over de volgende onderwerpen:

- Verordeningen, reglementen en statuten die gelden ten aanzien van Verhuurder.
- Beschikkingen, besluiten en algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeente, samenwerkingsverbanden van overheden en/of woningcorporaties, die voor de gezamenlijke huurders van belang zijn.
- Het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening, de begroting en de financiële meerjaren prognoses van de Verhuurder.
- De overzichten van de begroting en van de verrekening van de bijkomende kosten.
- De jaarlijkse onderhoudsbegroting.
- Het jaarlijks programma van uit te voeren onderhouds- en verbeteringsprojecten.
- Het voorraadbeleid en complexbeheerplannen.
- Relevante stukken met betrekking tot het te voeren huurprijsbeleid van de Verhuurder.
- Voorstel tot fusie.
- De overeenkomsten over servicekosten en beheerovereenkomsten.
- Uitspraken van de klachtencommissie.
- Andere beleidsstukken en besluiten, die van wezenlijk belang kunnen zijn.
- De verplichting van informatieverstrekking bestaat niet voor zover het bedrijfsbelang van de Verhuurder zich tegen verstrekking van de informatie verzet.
- Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.
- Verhuurder informeert bewonerscommissies tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer, die voor huurders van dat complex van wezenlijk belang kunnen zijn.

De Verhuurder verstrekt de informatie aan bewonerscommissies overeenkomstig de wet en omvat in elk geval de volgende onderwerpen:

- Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden
- Het beleid voor de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of complexen liggen, en ook voor herstructurering van die wijken of buurten
- Overeenkomsten over servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten over het beheer van het verhuurde.

De Huurdersorganisatie stelt tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking aan de Verhuurder:

- Statuten en reglementen.
- Namen en adressen van de bestuursleden.
- De jaarverslagen, inhoudelijk en financieel.
- Het werkplan gekoppeld aan begroting en jaarrekening.
- Overzicht aangesloten bewonerscommissies (1x per jaar).
- Rooster van aftreden bestuur.

6. Adviesrecht/zienswijzen

Verhuurder informeert Huurdersorganisatie uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door haar gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in bijgevoegd schema. Verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor haar voornemens en welke gevolgen daaruit voor de huurders voortvloeien.

- Huurdersorganisatie kan Verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.
- Verhuurder vraagt advies aan of voert overleg met Huurdersorganisatie over alle in het schema genoemde onderwerpen indien zij voornemens is het door haar gevoerde beleid te wijzigen.
- Verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid pas uit, nadat zij de Huurdersorganisatie in staat heeft gesteld met haar over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien dit gewenst wordt, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
- Huurdersorganisatie dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van Verhuurder, tenzij anders is overeengekomen. Indien niet binnen zes weken gereageerd wordt op het verzoek om advies, dan wordt aangenomen dat er ingestemd wordt met het voorgestelde. Tenzij het niet binnen de termijn reageren te wijten is aan een niet toerekenbaar tekortkomen aan de zijde van de huurdersorganisatie (evenwaardigheid met corporatie).
- Op een uitgebracht schriftelijk (gevraagd of ongevraagd) advies zal door de Verhuurder zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst ervan, schriftelijk en gemotiveerd worden gereageerd. Indien niet binnen twee weken gereageerd wordt op het advies, dient zij het uitgebrachte advies over te nemen. Tenzij het niet binnen de termijn reageren te wijten is aan een niet toerekenbaar tekortkomen aan de zijde van Verhuurder.

- Als de Verhuurder het advies niet of slechts ten dele opvolgt zal zij dit schriftelijk motiveren naar de Huurdersorganisatie. De Verhuurder geeft gedurende tenminste 10 werkdagen de gelegenheid aan de Huurdersorganisatie en/of de betrokken bewonerscommissie nader overleg te voeren over de motivering en wacht met het uitvoeren van haar voornemen.
- De Verhuurder kan een voornemen tot wijziging van haar beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van Huurdersorganisatie, dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of wanneer de gestelde termijn voor het geven van advies is verstreken.
- Van de termijnen die gesteld zijn in dit artikel kan slechts worden afgeweken indien de Verhuurder en Huurdersorganisatie hierover overeenstemming bereiken.
- De Verhuurder stemt woonbeleid af en maakt prestatieafspraken met de gemeenten in haar werkgebied. Conform de Woningwet heeft de Huurdersorganisatie hierin een volwaardige rol en adviesrecht bij de totstandkoming van prestatieafspraken tussen Verhuurder en gemeente alsmede een gelijkwaardige informatiepositie ten aanzien van financiën en investeringen. De Huurdersorganisatie draagt hierin, al dan niet in overleg met Verhuurder, een eigen verantwoordelijkheid om te komen tot een goede standpuntbepaling en advies over woonbeleid en prestatieafspraken aan zowel gemeente als de Verhuurder.
- Zienswijzen t.a.v. verkoop van woningen aan beleggers, en bij splitsing en fusie (Wettelijk kader: Artikel 53 Woningwet en Artikelen 85 t/m 94 BTIV).
- Zowel bij een administratieve scheiding als bij een juridische splitsing is vooraf instemming van de toezichthouder vereist. Huurdersorganisaties dienen hierover hun zienswijze te geven. De woningcorporatie moet het scheidings- of splitsingsvoorstel voor 1 januari 2017 indienen.
- Het scheidings- of splitsingsvoorstel moet vergezeld gaan van een visie van gemeente
- en de huurdersorganisatie.
- Voor een splitsing die geen juridische scheiding is, is de rol van de huurdersorganisatie(s) gelijk aan de situatie van een fusie. Dit vloeit voort uit artikel 53 lid 6 van de wet. Bij een juridische scheiding gelden de bepalingen van artikel 81 van het BTIV. (Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 71.).
- 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. (Wettelijk kader: Artikel 45, 47, 49 en 50 Woningwet (administratief), Artikel 59 t/m 75 BTIV (administratief), Artikel 50a, 50b en 50c Woningwet (juridisch), Artikel 55 Woningwet (sobere en doelmatige bedrijfsvoering), Artikel 76 t/m 83 BTIV (juridisch) en Artikel 84 BTIV (aanbieden aandelen woningvennootschap).

7. Instemmingsrecht

Met betrekking tot de in het schema (in de bijlage) genoemde onderwerpen waar aan de Huurdersorganisatie instemmingsrecht verleend wordt geldt het volgende:

- Verhuurder zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met Huurdersorganisatie.
- Verhuurder neemt het initiatief tot dit, voor het bereiken van overeenstemming, noodzakelijke overleg.

- Indien Verhuurder niet het instemmingsrecht toepast door aan haar verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.
- Fusie instemmingsrecht (Wettelijk kader: Artikel 53 Woningwet en Artikelen 85 t/m 94 BTIV.)
- Instemmingsrecht bij oprichting van dochters, bv's en (energie)maatschappijen (Wettelijk kader: Voor een splitsing die geen juridische scheiding is, is de rol van de huurdersorganisatie(s) gelijk aan de situatie van een fusie. Dit vloeit voort uit artikel 53 lid 6 van de wet. Bij een juridische scheiding gelden de bepalingen van artikel 81 van het BTIV. *Bron: Kamerstuk 33 966, nr. 155, Lijst van vragen en antwoorden, 10 maart 2015, p. 71.*)

8. Recht op betrokkenheid

Naast de in het schema genoemde onderwerpen wordt het bestuur van Huurdersorganisatie in vroegtijdig stadium gehoord in de vorming en totstandkoming van de volgende beleidsonderwerpen:

- Koers en strategie verhuurder.
- Portefeuillestrategie.
- Huurbeleid.
- Participatiebeleid en daaruit voortvloeiende (in)formele overlegvormen.
- Incassobeleid.

9. Ondersteuning en financiële afspraken

- De Verhuurder stimuleert en ondersteunt de Huurdersorganisatie in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten. De Verhuurder vergoedt de kosten die rechtstreeks samenhangen met de werkzaamheden van de Huurdersorganisatie in het kader van haar taak als belangenbehartiger van de huurders van de Verhuurder. Hiervoor kent de Verhuurder aan de Huurdersorganisatie jaarlijks een budget toe. De hoogte wordt jaarlijks na overleg vastgesteld op basis van de door de Huurdersorganisatie ingediende begroting.
- De Verhuurder verstrekt eenmalig, ter vulling van de database van de Huurdersorganisatie, het adres, huisnummer, toevoegsel, postcode en woonplaats van de huurders, daarna updates wanneer het woningbezit af- en/of toeneemt opdat de Huurdersorganisatie alle huurders kunnen consulteren.
- Door de Huurdersorganisatie wordt vooraf aan elk kalenderjaar een activiteitenplan, gekoppeld aan een begroting, opgesteld. Op basis van het activiteitenplan en begroting kent Verhuurder naar redelijkheid en uiterlijk binnen twee maanden na ontvangst financiële middelen toe aan de Huurdersorganisatie.
- De Verhuurder kan uitbetaling van (een deel van) het budget opschorten indien zij van mening is dat in de begroting kosten zijn opgevoerd die naar redelijkheid en billijkheid niet noodzakelijk zijn voor het functioneren van de Huurdersorganisatie. De Verhuurder zal dit altijd motiveren.
- De Verhuurder kan uitbetaling van (een deel van) het budget opschorten indien de financiële reserve van de huurdersorganisatie groter is dan de jaarlijkse bijdrage van de Verhuurder.

- Huurdersorganisatie legt binnen twee maanden na afloop van het kalenderjaar aan Verhuurder verantwoording af. Kosten die het vastgestelde bedrag overschrijden, komen slechts ten laste van de Verhuurder indien hij daartoe instemt.
- Mocht de begroting, om wat voor reden dan ook, in de loop van het jaar worden overschreden, dan voert Huurdersorganisatie met Verhuurder hiertoe overleg.
- Het door de Verhuurder beschikbaar gestelde bedrag wordt door Huurdersorganisatie besteed aan:
 - de (mede)financiering van de organisatie en activiteiten van Huurdersorganisatie en haar bestuur;
 - de financiering van de benodigheden (papier, reproductie, portokosten, etc.);
 - de financiering van (externe) deskundige ondersteuning en advisering (organisatorisch, beleidsmatig, juridisch en/of bouwkundig);
 - opleidingsprogramma's voor bestuursleden en in overleg met Verhuurder aangesloten bewonerscommissies;
 - de financiering van contributie aan regionale en/of landelijke bewonersorganisaties;
 - kantoorruimte faciliteren;
 - data internet, telefoon, pc + toebehoren;
 - bestuur aansprakelijkheid verzekeringen.
- Vergoeding i.r.t. bewonerscommissies:
 - De Verhuurder verstrekt jaarlijks een vergoeding aan de Huurdersorganisatie voor de bij haar aangesloten bewonerscommissies.
 - De bewonerscommissie stuurt daartoe jaarlijks een begroting en afrekening naar de Huurdersorganisatie. De Huurdersorganisatie beoordeelt de doelmatigheid van de uitgaven. Overschotten van voorafgaande jaren worden verrekend met een nieuwe bijdrage.
 - De vergoeding bedraagt per bewonerscommissie per jaar (zie tabel) en wordt jaarlijks volgens indexatie verhoogd.

Bewonerscommissies	
Apollolaan	350,00
Clusiushof	280,00
de Tweeling	290,00
Gerberalaan	285,00
Gladiolen/Narcissenlaan	375,00
Narcissenlaan (Heemwijck)	320,00
Lavendelhof	280,00
Rozenlaan	290,00
Trompenburg	290,00
Buitenlust	340,00

Bij een nieuwe bewonerscommissie zal in samenspraak de vergoeding vastgesteld worden.

- Voor extra kosten die buiten de begroting worden gemaakt kan de Huurdersorganisatie een extra bijdrage verstrekken, groot maximaal de jaarlijkse bijdrage. Hierover vindt vooraf overleg plaats met de Verhuurder.
- De Verhuurder kan uitbetaling van (een deel van) het budget opschorten indien zij van mening is dat er kosten zijn opgevoerd die naar redelijkheid en billijkheid niet noodzakelijk zijn voor het functioneren van een bewonerscommissie. De Verhuurder zal dit altijd motiveren.

10. Klachtencommissie

De Verhuurder is aangesloten bij de regionale klachtencommissie.

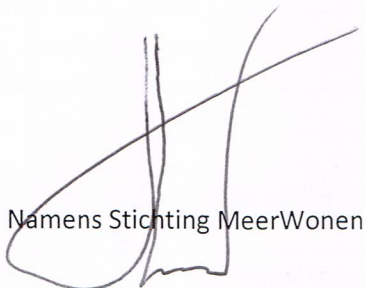
11. Geschillenregeling

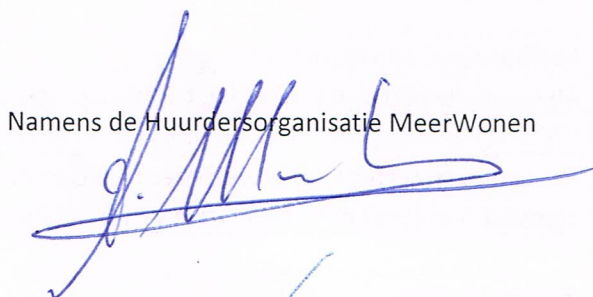
Bij het overeenkomen van deze Samenwerkingsovereenkomst is besloten de Geschillenregeling op een later tijdstip in de vorm van een addendum aan deze overeenkomst toe te voegen.

12. Duur en wijziging overeenkomst

- Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
- Elk jaar zal deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen geëvalueerd worden.
- Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met beweegredenen omkleed en inachtneming van een opzegtermijn van minimaal 6 maanden.
- Voordat partijen deze overeenkomst conform het vorige lid opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden.
- Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt.
- De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

Aldus overeengekomen te Roelofarendsveen op 21 december 2015


Namens Stichting MeerWonen


Namens de Huurdersorganisatie MeerWonen



Bijlage bij samenwerkingsovereenkomst MeerWonen en Stichting Huurders MeerWonen

HO = Huurdersorganisatie

BC = Bewonerscommissie

1 = informeren op verzoek geldt voor de HO voor alle onderwerpen

2 = adviseren (zienswijze)

3 = instemmen bij beleidswijziging

		HO	BC
1	Algemeen beleid verhuurder		
1.1	Volkshuisvestingsplan/ ondernemingsplan	2	
1.2	(Prestatie)afspraken en convenanten tussen verhuurder en gemeente	2	
1.3	Strategisch voorraadbeheer/voorraadbeleid	2	
1.4	Fusie of samenwerking met andere partijen (uitgezonderd financiële noodsituaties)	3	
1.5	Begroting	2	
1.6	Volkshuisvestelijk verslag	2	
1.7	Financieel jaarverslag	2	
2	Verhuur van woonegelegenheden en woonruimteverdeling		
2.1	Inhoud huurovereenkomst/huurreglement	3	
2.2	Procedure aangaan/beëindigen huurovereenkomst	1	
2.3	Incassobeleid	2	
2.4	Woonruimteverdeling algemeen	2	
3	Onderhoud/woningverbetering		
3.1	Beleid en procedure klachtenonderhoud (melding, uitvoering en controle)	2	
3.2	Beleid en procedure met betrekking tot (groot)onderhoud en woningverbetering (inclusief basiskwaliteit)	2	
3.3	Beleid en procedure met betrekking tot onderhoud en woningverbetering: jaarlijkse planning en meerjarenplanning	2	
3.4	Beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	3	
3.5	Per complex: woningverbetering programma eerstkomende jaar		2
4	Leefbaarheid en woonomgeving		
4.1	Algemeen beleid met betrekking tot leefbaarheid, woonomgeving en wijkbeheer	2	
4.2	Wijze van overleg met bewoners bij leefbaarheidsprojecten	2	
4.3	Per complex: onderhoud en verbetering woonomgeving, leef- en woonklimaat per complex (voor wat betreft het deel van de Verhuurder)		2
5	Wonen en zorg		
5.1	Algemeen beleid wonen en zorg	2	
5.2	Opplusbeleid van bestaande woningen	2	2

		HO	BC
6	Servicepakket en servicekosten		
6.1	Beleid en vaststelling servicekosten	3	
6.2	Procedure afrekening servicekosten	3	
6.3	Per complex: samenstelling, prijsbepaling servicepakket		2
	Wijzigingen in het servicepakket per complex		3
7	Huurprijzenbeleid		
7.1	Algemeen (meerjaren, streefhuur, differentiatie, bij mutatie)	2	
7.2	Huurverhoging eerstvolgende jaar	2	
7.3	Per complex: beleid per complex		1
8	Mutatiebeleid		
8.1	Wijze van oplevering	2	1
8.2	Procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)	2	1
9	Renovatie/herstructurering		
9.1	Algemeen beleid	2	
9.2	Sociaal statuut	3	
9.3	Per complex: afweging sloop/nieuwbouw		2
9.4	Per complex: planvorming/woningdifferentiatie		2
9.5	Per complex: programma van eisen & sociaal plan		2
10	Verkoop van woningen		
10.1	Algemeen beleid, uitgangspunten/voorwaarden	2	
10.2	Per complex: verkoopplan en procedure (Woningwet splitsing en vervreemding)	3	2
10.3	Per complex: ontstaan of bestaan Vereniging van Eigenaren		2
11	Participatiebeleid		
11.1	Vaststellen en wijzigen samenwerkingsovereenkomst	3	
11.2	Wijziging statuten verhuurder, onderdeel bewonersparticipatie	3	
11.3	Wijziging statuten verhuurder, algemeen	2	
11.4	Vaststellen en wijzigen reglement klachtencommissie	3	
11.5	Informatieverstrekking, voorlichting en communicatie over beleid aan bewoners	1	
11.6	Informatieverstrekking per complex		2
12	Gemeente en verhuurder		
12.1	Woonvisie /woonbeleid (In het verlengde van Prestatieafspraken)	2	
12.2	Prestatieafspraken (Woningwet= gelijkwaardigheid)	3	