



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Stichting Huurdersbelang Mercatus en Woningbouwvereniging Mercatus

Partijen

Verhuurder: Mercatus

Hierna te noemen de verhuurder, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door

M.P.C. Broek

Hoofd woondiensten

En

Stichting Huurdersbelang Mercatus, hierna te noemen de huurdersorganisatie, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door

A.H. de Leeuw

Voorzitter van het bestuur

Overwogen als volgt:

- dat de Wet op het Overleg Huurders Verhuurders (hierna te noemen WOHV) van kracht is in de relatie tussen huurdersorganisatie en verhuurder;
- dat deze samenwerkingsovereenkomst is bedoeld als uitwerking van de WOHV en daarop voortbouwt;
- dat deze samenwerkingsovereenkomst tevens is bedoeld als uitwerking van het oprichtingsstatuut van de huurdersorganisatie dat op 21 december 2009 bij notaris mr. P.H. Prummel te Emmeloord verleden is;
- dat partijen nadere afspraken willen maken over de uitwerking van de WOHV en het besluit beheer sociale huursector inzake het overleg met de huurdersorganisatie;
- dat partijen erkennen dat het in wederzijds belang is dat huurdersorganisatie en verhuurder structureel met elkaar overleg voeren;
- dat deze overeenkomst tot doel heeft samenwerking, communicatie en overleg tussen de verhuurder en huurdersorganisatie zo goed mogelijk te laten verlopen;
- dat de verhuurder en de huurdersorganisatie ernaar streven tot een optimale samenwerking te komen met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen;

Artikel 1 De huurdersorganisatie

1. De bevoegdheden van de Stichting Huurdersbelang Mercatus zijn vastgelegd in de Wet Huurdersbelangen.
2. Het bestuur wordt gekozen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt.
3. Het bestuur vormt in haar samenstelling een afspiegeling van de huurders.
4. De huurdersorganisatie informeert de huurders over haar activiteiten en betreft ze actief en tijdig bij haar standpuntbepaling.
5. De huurdersorganisatie schrijft tenminste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders waarin zij verantwoording aflegt over haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgend jaar bespreekt en deze vaststelt. De verhuurder ontvangt een afschrift van de notulen van dit overleg.
6. De verhuurder erkent de huurdersorganisatie als huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, eerste lid onder f. van de WOHV.

Artikel 2 Informatie

1. De verhuurder verstrekt de huurdersorganisatie op verzoek van de huurdersorganisatie schriftelijk en binnen redelijke termijn informatie over beleid en beheer die voor de huurders en huurdersorganisatie van wezenlijk belang kunnen zijn. Dit recht op informatie betreft in ieder geval de onderwerpen die zijn genoemd in bijlage 1 bij deze samenwerkingsovereenkomst of betrekking heeft op artikel 5 van deze overeenkomst.
2. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie uit eigen beweging schriftelijk als hij voornemens heeft tot wijziging van het door hem gevoerde beleid of beheer ten aanzien van de onderwerpen als genoemd in bijlage 1 of artikel 5 van deze overeenkomst. De verhuurder geeft daarbij aan wat haar beweegredenen zijn voor haar voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.
3. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie binnen redelijke termijn over ontwikkelingen in de volkshuisvesting die voor de huurdersorganisatie bij haar werkzaamheden van belang zijn.
4. Partijen kunnen afspraken maken over de behandeling van de door verhuurder verstrekte vertrouwelijke informatie wanneer het bedrijfsbelang openbaarmaking niet mogelijk maakt.
5. De verhuurder kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.

Artikel 3 Overleg

1. De verhuurder en huurdersorganisatie zullen minimaal 4 x per jaar in vergadering bijeen komen.
2. Uiterlijk 31 december van ieder jaar zal door Mercatus en de huurdersorganisatie in een vergadering een lijst worden opgesteld van de onderwerpen die in het jaar daarop volgend in ieder geval besproken zullen worden.
3. Namens de verhuurder zal een vaste vertegenwoordiger uit het management die belast is met de verhuurportefeuille aan het overleg deelnemen. Deze vaste vertegenwoordiger dient als eerste contactpersoon voor de huurdersorganisatie bij Mercatus. De huurdersorganisatie zal tevens een vaste contactpersoon uit haar midden aanwijzen.
4. Op verzoek en afhankelijk van de onderwerpen zal de Directeur/ Bestuurder of beleidmedewerkers bij het overleg aanwezig zijn.
5. De agenda en de notulen voor het overleg worden verzorgd door een secretariael medewerkster van de verhuurder.
6. De Huurdersorganisatie kan voor het overleg vermeld onder lid 4 van dit artikel agendapunten aandragen.

7. Op verzoek en afhankelijk van de onderwerpen zal op verzoek van huurdersorganisatie een lid van de RvC bij het overleg aanwezig zijn.
8. Met de vaste deelnemer vanuit het management en/of met de directeur/bestuurder van de verhuurder kan op verzoek van de voorzitter van de huurdersorganisatie onderling overleg plaatsvinden.
9. Buiten de vergaderingen zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, kunnen de voorzitter van de huurdersorganisatie en de directeur van Mercatus, indien de spoedeisendheid of de aard van het te bespreken onderwerp dat nodig maken onderling overleg hebben.

Artikel 4 Advies

1. Als de verhuurder zijn beleid of beheer wil wijzigen ten aanzien van een van de onderwerpen genoemd in bijlage 1 bij deze overeenkomst, stelt hij de huurdersorganisatie in de gelegenheid daarover met hem te overleggen en aan hem eventueel schriftelijk advies uit te brengen over de beoogde wijzigingen.
2. De periode voor overleg en advies als bedoeld in het eerste lid bedraagt zes weken, gerekend vanaf de dag dat de informatie door de verhuurder aan de huurdersorganisatie verzonden is.
3. Wanneer de verhuurder het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, laat hij dit binnen twee weken na ontvangst van het schriftelijk advies schriftelijk en gemotiveerd aan de huurdersorganisatie weten.
4. De verhuurder voert een voorgenomen besluit niet uit gedurende een periode van drie werkdagen nadat de huurdersorganisatie de reactie van de verhuurders als bedoeld in het derde lid heeft ontvangen.
5. De verhuurder kan zijn voorgenomen besluit uitvoeren als de huurdersorganisatie schriftelijk heeft laten weten geen bezwaar te hebben tegen het voorgenomen besluit of wanneer de huurdersorganisatie niet binnen de periode van zes weken als genoemd in het tweede lid van dit artikel een schriftelijk advies heeft uitgebracht

Artikel 5 Instemming

1. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten alleen uit met voorafgaande schriftelijke instemming van de huurdersorganisatie. Onder servicekosten wordt in ieder geval de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde diensten en zaken verstaan conform artikel 7:237 lid 3 BW.

Artikel 6 Vergoedingen

1. De verhuurder vergoedt in ieder geval de kosten voor zover die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de activiteiten van de huurdersorganisatie inzake:
 - a. De oprichting en instandhouding van de huurdersorganisatie;
 - b. De communicatie met de huurders, zoals het betrekken van de huurder bij haar standpuntbepaling, informatievoorziening en het beleggen van vergaderingen;
 - c. (de voorbereiding van) het overleg met de verhuurder;
 - d. (de voorbereiding van) de uitoefening van het informatie-, advies- en instemmingsrecht.
2. De vergoeding in geld als genoemd in het eerste lid heeft in elk geval betrekking op de werkzaamheden en benodigdheden als genoemd in bijlage 2 bij de overeenkomst.
3. De huurdersorganisatie stelt jaarlijks voor het begin van het kalenderjaar een begroting op van de kosten die samenhangen met de activiteiten genoemd in het eerste en tweede lid en legt deze uiterlijk 1 oktober voor het desbetreffende kalenderjaar ter goedkeuring voor aan de verhuurder.

4. De verhuurder kan zijn goedkeuring onthouden wanneer hij ook na overleg van mening is dat de begroting kosten bevat die redelijkerwijs niet noodzakelijk zijn voor het functioneren van de huurdersorganisatie.
5. De verhuurder stelt de huurdersorganisatie op basis van de goedgekeurde begroting een passend budget ter beschikking die de huurdersorganisatie naar eigen inzicht kan besteden.
6. De verhuurder zal namens de huurdersorganisatie de administratie verzorgen ten aanzien van de goedgekeurde begroting.
7. Onvoorziene kosten die buiten de begroting worden gemaakt, worden door huurdersorganisatie tijdig voorgelegd aan de verhuurder. De verhuurder kan besluiten deze kosten alsnog te vergoeden.
8. De huurdersorganisatie legt jaarlijks binnen twee maanden na afloop van het kalenderjaar verantwoording af aan de verhuurder over de gemaakte kosten en de besteding van de door de verhuurder beschikbaar gestelde middelen.

Artikel 7 Slotbepaling

1. Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.
2. De werkwijze van deze overeenkomst wordt jaarlijks geëvalueerd in overleg tussen de verhuurder en huurdersorganisatie.
3. Indien de huurdersorganisatie niet langer voldoet aan de wettelijke vereisten van artikel 1, eerste lid onder f, van de WOHV kan de verhuurder de overeenkomst beëindigen. De verhuurder geeft de huurdersorganisatie gedurende de opzegtermijn van zes maanden de gelegenheid alsnog aan de wettelijke eisen te voldoen.

Aldus overeengekomen te Emmeloord op 17 januari 2011

Namens de verhuurder,

M.P.C. Broek
Hoofd woondiensten

Namens huurdersorganisatie

A.H. de Leeuw
Voorzitter van het bestuur

Bijlage 1

Informatie en advies

Conform artikel 3 van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder

- a. Het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
- b. Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
- c. Het toewijzings- en verhuurbeleid;
- d. De door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst huur en verhuur;
- e. Het beleid inzake de huurprijzen;
- f. De samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder 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 een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. Het beleid inzake de leefbaarheid en de buurten en wijken waar betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede herstructurering van die buurten of wijken;
- 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 als bedoeld in artikel 237, derde lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het gehuurde;
- k. De uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder;
- l. De beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en een of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken.

Bijlage 2

Vergoedingen

De volgende werkzaamheden/benodigdheden van de huurdersorganisatie komen op basis van vooraf opgestelde begroting in redelijkheid in aanmerking voor vergoeding als bedoeld in artikel 4 van de samenwerkingsovereenkomst.

- a. Kantoorfaciliteiten (vergaderruimte, kantoorbenodigdheden, etc.)
- b. Telefoonkosten
- c. Koffie, thee, enz.
- d. Een excursie (eenmaal per jaar) die verband houdt met de werkzaamheden van de huurdersorganisatie
- e. Aanschaf relevante literatuur
- f. Lidmaatschap van de Nederlandse woonbond of soortgelijke organisatie
- g. Communicatiemateriaal ten behoeve van de huurders, zoals foldermateriaal en drukkosten
- h. Portokosten
- i. Kopieerkosten
- j. Reis- en parkeerkosten
- k. Scholing
- l. Inschakelen van deskundigen

Overige zaken kunnen worden overlegd met verhuurder.