

Samenwerkingsovereenkomst

Ondergetekenden,

Woningstichting Wierden en Borgen, hierna te noemen 'de verhuurder'

en

De Marne-De Terpen te Baflo,

Stichting Huurdersplatform Bedum-Ten Boer te Bedum en

De Huurder te Loppersum, hierna samen te noemen 'de Huurdersorganisatie'.

Overwegende dat:

- de verhuurder verantwoordelijk is voor het beleid, het beheer en de leefomgeving inzake het totale woningbestand;
- de Huurdersorganisatie de vertegenwoordiger is van de huurders en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van de verhuurder;
- in 2009 de Overleg wet is aangepast. Naar aanleiding van deze wet is deze samenwerkingsovereenkomst tot stand gekomen.
- de verhuurder de belangen van huurders van haar woningen erkent en daarom afspraken wil maken met de Huurdersorganisatie over informatie-, advies- en instemmingsrecht zodat de invloed van huurders op het beleid van de verhuurder voldoende wordt gewaarborgd;
- de verhuurder huurders direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn, om op die manier slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders 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;
- het belangrijk is dat de Huurdersorganisatie deze betrokkenheid en invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- voor het beleid en beheer van de verhuurder een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk zijn;
- de verhuurder waarde hecht aan de representativiteit van de Huurdersorganisatie;
- de samenwerking tussen verhuurder en de Huurdersorganisatie tot doel heeft:
 - het optimaliseren van een goede verhouding tussen de kwaliteit van het wonen en de huurprijs;
 - het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en verhuurder;
 - het laten aansluiten van het door de verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;

komen het navolgende overeen:

I BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

Bewoner: Onder bewoner wordt, naast de huurder, verstaan degene die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijf in de gehuurde wooneenheid heeft.

Huurder: Een natuurlijk persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met de verhuurder. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder. Tevens wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die de woning van de verhuurder huurt.

Huurwoning: Een 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 vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders, en die als zodanig wordt erkend door de 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) en als zodanig door de verhuurder wordt erkend.

Overleg: Het op basis van gelijkwaardigheid uitwisselen van informatie, meningen en standpunten tussen de verhuurder en de Huurdersorganisatie op een dusdanig tijdstip dat de Huurdersorganisatie wezenlijk invloed kan uitoefenen op het beleid en beheer van de verhuurder, voor zover van wezenlijk belang voor de huurders van de verhuurder.

Geschil: Van een geschil is sprake zodra de ene partij hiervan mededeling doet aan de andere partij per aangetekende brief.

Geschillencommissie: Een geschillencommissie zoals bedoeld in artikel 13 van de samenwerkingsovereenkomst.

II DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a) de Huurdersorganisatie goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die zij vertegenwoordigt;
 - b) de zeggenschap van huurders op het beleid en beheer van de verhuurder te vergroten;
 - c) de verhuurder met het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;
 - d) de taken en bevoegdheden van de verhuurder en de Huurdersorganisatie te verduidelijken;
 - e) regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de verhuurder en de Huurdersorganisatie te verduidelijken en te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen;
 - f) het bevorderen van een gelijkwaardig overleg tussen de verhuurder en de Huurdersorganisatie.

2. De verhuurder en de Huurdersorganisatie bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in complexen, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is.
3. De inhoud van deze overeenkomst is onverkort van toepassing op bij de Huurdersorganisatie aangesloten bewonerscommissies.
4. De verhuurder zal nieuwe bewoners attenderen op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij de Huurdersorganisatie.
5. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen huurder en verhuurder zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld.

III ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

1. De verhuurder erkent de Huurdersorganisatie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:
 - a) de Huurdersorganisatie alle huurders en bewoners van de woningen, waarvoor ze de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.
 - b) het bestuur van de Huurdersorganisatie wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die ze vertegenwoordigt;
 - c) de Huurdersorganisatie de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - d) de Huurdersorganisatie ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin ze verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt;
 - e) in verband met representativiteit is afgesproken dat het niet is toegestaan dat meerdere personen uit één huishouden zitting mogen hebben in de Huurdersorganisatie of in een bewonerscommissie.
 - f) de Huurdersorganisatie zich zal inspannen zoveel mogelijk huurders te motiveren om zich aan te sluiten bij de Huurdersorganisatie en mee te denken over onderwerpen die van wezenlijk belang zijn voor huurders.
 - g) de verhuurder stelt de Huurdersorganisatie enkele pagina's beschikbaar in het bewonersblad 'Op Stee', welke naar eigen inzicht zijn in te vullen.
2. De verhuurder erkent de bewonerscommissie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van dat complex van belang kunnen zijn onder de voorwaarden genoemd in artikel 3.1 a, c en d.

IV HET OVERLEG TUSSEN DE VERHUURDER EN DE HUURDERSORGANISATIE

Artikel 4

1. De verhuurder en de Huurdersorganisatie voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor de huurders en de Huurdersorganisatie van belang kunnen zijn.
2. Het zwaartepunt van het overleg met (het bestuur van) de Huurdersorganisatie op verhuurderniveau ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurderniveau afspelen. De in de bijlage genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
3. Het overleg tussen de verhuurder en de Huurdersorganisatie vindt ten minste viermaal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.

4. Het zwaartepunt van het overleg met de bewonerscommissie(s) ligt bij de onderwerpen die zich in het betreffende complex afspelen. De in de bijlage genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
5. Het overleg tussen de verhuurder en de bewonerscommissie(s) vindt minimaal eenmaal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.
6. Partijen stellen (in de bijlage) een matrix vast waarin is opgenomen welke onderwerpen in de overleggen aan de orde komen, alsmede het recht dat daaraan ontleend kan worden.
7. De Huurdersorganisaties worden geacht vooraf tot overeenstemming te zijn gekomen over de inbreng in het overleg.

Artikel 5

1. De verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de manager Woondiensten, de directeur/bestuurder of daartoe belaste medewerkers, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen. Tijdens één van de vier overlegvergaderingen zal de directeur/bestuurder van de verhuurder aanwezig zijn.
2. De Huurdersorganisatie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door haar bestuursleden, eventueel aangevuld met leden van bewonerscommissies en, indien gewenst, bijgestaan door één of meer medewerkers of adviseurs.
3. De bewonerscommissie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door haar vertegenwoordigers, al dan niet bijgestaan door één of meer adviseurs.
4. Verhuurder deelt voor het einde van het jaar haar activiteiten en nog niet vastgestelde meerjaren begroting voor het komende jaar met de Huurdersorganisatie.
5. Bij herstructurerings en/of renovatieactiviteiten zullen de huurdersbelangen die in het geding komen worden gewaarborgd in de vorm van een Sociaal Plan, welke door overleg tussen de verhuurder en de Huurdersorganisatie wordt opgesteld.
6. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald en de agenda wordt ten minste twee weken voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden.
7. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door de verhuurder (niet zijnde de voorzitter) en binnen drie weken aan de secretaris toegezonden. De secretaris stuurt dit verslag zo spoedig mogelijk door aan de bestuursleden van de Huurdersorganisatie. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandeling termijnen worden gevoegd. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.
8. Partijen zorgen er voor dat de wederzijdse afspraken uit het overleg met de Huurdersorganisatie correct en op tijd worden nagekomen.
9. De verhuurder rapporteert over de wijze waarop afspraken zijn uitgevoerd dan wel zijn geïmplementeerd en geeft aan welke knelpunten zich daarbij voordoen / hebben gedaan.
10. Indien afspraken om dwingende redenen (overmacht of bijzondere omstandigheden) niet kunnen worden nagekomen stelt de verhuurder de Huurdersorganisatie daarvan tijdig op de hoogte.

V RECHT OP INFORMATIE

Artikel 6

1. De verhuurder informeert de Huurdersorganisatie en/of de bewonerscommissie op verzoek tijdig over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de Huurdersorganisatie en/of de bewonerscommissie van wezenlijk belang kunnen zijn.

2. De informatieverstrekking van de verhuurder aan de Huurdersorganisatie omvat in elk geval de volgende onderwerpen:
 - a) verordeningen, reglementen en statuten die gelden voor de verhuurder;
 - b) beschikkingen, besluiten en algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeente en samenwerkingsverbanden van overheden en/of woningcorporaties die voor de gezamenlijke huurders en bewoners van de verhuurder van belang zijn;
 - c) het jaarverslag, de jaarrekening, de begroting en de financiële meerjarenprognoses van de verhuurder;
 - d) de jaarlijkse (meerjaren) onderhoudsbegroting en het jaarlijkse programma van uit te voeren onderhouds- en verbeteringsprojecten;
 - e) het Strategisch Voorraadbeleid;
 - f) relevante stukken met betrekking tot het te voeren huurprijsbeleid;
 - g) projectenoverzicht;
3. De verhuurder informeert de bewonerscommissie(s) tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor huurders van dat complex van wezenlijk belang kunnen zijn. Onder tijdig wordt verstaan op een zodanig tijdstip dat de Huurdersorganisatie c.q. de bewonerscommissie(s) desgewenst nog invloed kunnen uitoefenen op de inhoud van de stukken.
4. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.

Artikel 7

1. De Huurdersorganisatie zal ten minste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de verhuurder:
 - a) de statuten en de reglementen van de Huurdersorganisatie;
 - b) de namen en adressen van de (bestuurs)leden;
 - c) de namen en adressen van de aangesloten organisaties op complexniveau;
 - d) het (financieel) jaarverslag;
 - e) het activiteitenplan en de begroting.

VI ADVIESRECHT

Artikel 8

1. De Huurdersorganisatie kan de verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.
2. De verhuurder informeert de Huurdersorganisatie uit eigen beweging over voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in de bijlage. De verhuurder geeft daarbij zijn beweegredenen aan en de gevolgen van zijn voornemens voor de huurders.
3. De verhuurder voert overleg met en vraagt advies aan de Huurdersorganisatie over alle in de bijlage genoemde onderwerpen als zij voornemens zijn het gevoerde beleid te wijzigen.
4. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat hij de Huurdersorganisatie in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren en, als de Huurdersorganisatie dat wenst, daarover schriftelijk advies uit te brengen.
5. De Huurdersorganisatie dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om (gekwalificeerd) advies van de verhuurder.
6. Als de Huurdersorganisatie niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
7. Op een door de Huurdersorganisatie uitgebracht schriftelijk advies wordt door de verhuurder zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk en gemotiveerd gereageerd.

- a) Indien de verhuurder het schriftelijk advies van de Huurdersorganisatie niet of slechts gedeeltelijk wil overnemen kan op verzoek van de Huurdersorganisatie hierover overleg plaatsvinden. Indien dit overleg niet leidt tot herziening van het voorgenomen besluit dan neemt de verhuurder haar besluit en wordt dit schriftelijk gemotiveerd bij de Huurdersorganisatie kenbaar gemaakt.
 - b) Binnen drie weken na ontvangst van de schriftelijk gemotiveerde reactie is de Huurdersorganisatie of bewonerscommissie in de gelegenheid schriftelijk en gemotiveerd in beroep te gaan bij de geschillencommissie.
8. Als de verhuurder niet binnen twee weken op het advies heeft gereageerd, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen, tenzij sprake is van een niet toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de verhuurder.
9. Wanneer bovengenoemde termijnen niet genoeg zijn voor gedegen advies of een reactie hierop dan is uitstel mogelijk. Binnen twee weken na ontvangst van de adviesaanvraag of de reactie hierop kan de Huurdersorganisatie of de verhuurder een gemotiveerd verzoek doen aan de andere partij om (beperkte) verlenging van de reactietermijn.
10. De verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren:
- a) Na ontvangst van een schriftelijke mededeling dat de Huurdersorganisatie geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
 - b) Als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken;
 - c) Of 3 werkdagen nadat verhuurder de Huurdersorganisatie gemotiveerd heeft medegedeeld dat zij het advies niet of slechts gedeeltelijk volgt.

VII AGENDERINGSRECHT

Artikel 9

De Huurdersorganisatie heeft het recht om onderwerpen op de overlegagenda te zetten.

VIII INSTEMMINGSRECHT

Artikel 10

- a) Met betrekking tot de in de bijlage genoemde onderwerpen wordt aan de Huurdersorganisatie of bewonerscommissie(s) instemmingsrecht verleend.
- b) De verhuurder zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering van een besluit overgaan, alvorens deze schriftelijk voor te leggen en overeenstemming te bereiken met de Huurdersorganisatie of de desbetreffende bewonerscommissie.
- c) De verhuurder neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.
- d) Als de verhuurder niet het instemmingsrecht toepast door aan hem verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.
- e) De betrokken rechthebbende partij(en) zijn gehouden om binnen zes weken na ontvangst van het instemmingsverzoek schriftelijk te reageren.
- f) Hebben de betrokken rechthebbende partij(en) niet binnen de genoemde termijn schriftelijk gereageerd, dan wordt geacht dat zij stilzwijgend instemming hebben verleend aan het onderhavige voornemen van de verhuurder.
- g) Wanneer verhuurder en huurdersorganisatie of bewonerscommissie(s) na zorgvuldig overleg niet tot overeenstemming kunnen komen wordt de besluitvorming opgeschort en wordt het voorstel met een toelichting van beide partijen voorgelegd aan de geschillencommissie. De geschillencommissie doet binnen zes weken een bindende uitspraak over het voorliggende besluitvormingsvoorstel.

IX FINANCIËLE REGELING

Artikel 11

1. De verhuurder stimuleert en ondersteunt de Huurdersorganisatie in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a) de activiteiten van de Huurdersorganisatie;
 - b) het beschikbaar hebben van een vergaderlocatie;
 - c) de werving van leden en de opbouw en instandhouding van de Huurdersorganisatie;
 - d) het op de hoogte houden van de huurders en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de Huurdersorganisatie;
 - e) het overleg tussen de verhuurder en de Huurdersorganisatie;
 - f) scholingsactiviteiten, evenals eventueel noodzakelijk extern advies.
2. De verhuurder draagt de kosten voor het lidmaatschap van de landelijke belangenorganisatie voor huurders, de Nederlandse Woonbond, en voor de aansluiting bij eventuele regionale of lokale bundelingen van Huurdersorganisaties, mits deze kosten zijn opgenomen in de begroting van de Huurdersorganisatie.
3. De verhuurder draagt de eenmalige aanvangskosten voor de oprichting van de Huurdersorganisatie bij de notaris.
4. Jaarlijks dient de Huurdersorganisatie een activiteitenplan en begroting in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Tevens legt de Huurdersorganisatie jaarlijks aan de bij haar aangesloten huurders verantwoording af over de besteding van de contributie en het door de verhuurder beschikbaar gestelde bedrag en informeert ze de verhuurder hierover via het financieel jaarverslag. De verhuurder accordeert dit verslag.
5. Als naar zijn mening de door hem ter beschikking te stellen budget(ten) niet conform deze overeenkomst (zullen) worden besteed, deelt de verhuurder dit de Huurdersorganisatie zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.
6. De bijdrage van de verhuurder zal per kalenderjaar ter beschikking worden gesteld op of voor 1 maart van dat jaar, als is voldaan aan de vereisten van het vijfde lid.
7. Reservering van de door de verhuurder ter beschikking gestelde budgetten is mogelijk maar alleen na overleg met en goedkeuring van de verhuurder.
8. Indien de Huurdersorganisatie kan aantonen dat de kosten, die moeten worden gemaakt om de positie van de Huurdersorganisatie te waarborgen en/of te versterken, hoger zijn dan de gegenereerde inkomsten, kan de verhuurder voor de dekking van deze kosten een extra bijdrage leveren.

X RECHT OP BINDEnde VOORDRACHT

Artikel 12

Raad van Commissarissen

1. De Huurdersorganisatie heeft het recht, om voor minstens twee leden van de Raad van Commissarissen van de verhuurder een bindende voordracht te doen.
2. Het is niet mogelijk dat leden van de Raad van Commissarissen van de verhuurder tevens lid zijn van het bestuur van de Huurdersorganisatie.
3. In geval van een vacature voor de Raad van Commissarissen waarvoor een bindende voordracht moet worden gedaan, stelt de Raad van Commissarissen de Huurdersorganisatie daarvan tijdig op de hoogte.
4. In gezamenlijk overleg tussen Huurdersorganisatie en Raad van Commissarissen zal een profielschets worden opgesteld waar de voor te dragen kandidaten aan moeten voldoen. Bij iedere nieuwe vacature wordt de profielschets door de Huurdersorganisatie en Raad van Commissarissen herijkt.

5. De Huurdersorganisatie doet een voorstel omtrent de te volgen procedure voor werving en selectie van geschikte huurderskandidaten en zal de Raad van Commissarissen informeren over de te volgen procedure. Zij benoemt een selectiecommissie bestaande uit drie personen die de Huurdersorganisaties vertegenwoordigen. Deze commissie draagt zorg voor de selectie van geschikte kandidaten en geeft een volgorde van voorkeur aan. De selectiecommissie informeert de Raad van Commissarissen over de geselecteerde kandidaten die voldoen aan de profielschets. De Huurdersorganisatie draagt minimaal twee kandidaten voor.

XI GESCHILLENREGELING

Artikel 13

1. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen alleen schriftelijk gemotiveerd worden voorgelegd aan een geschillencommissie samenwerkingsovereenkomst.
2. Binnen twee weken nadat het geschil schriftelijk is gemeld aan de andere partij, wordt de geschillencommissie geïnstalleerd.
3. Deze geschillencommissie samenwerkingsovereenkomst bestaat uit drie personen. De verhuurder en de Huurdersorganisatie wijzen elk een lid aan, deze beide leden wijzen samen het derde lid aan. De commissie benoemt uit haar midden een voorzitter.
4. De verhuurder mag geen lid benoemen die werkzaam is in de eigen organisatie. De Huurdersorganisatie mag geen lid benoemen die lid is van de Huurdersorganisatie. Personen, van wie verwacht kan worden dat op basis van hun functie de onafhankelijkheid en zuiverheid van de arbitrage geschaad kan worden, worden eveneens uitgesloten van het lidmaatschap van de geschillencommissie.
5. De geschillencommissie hoort de partijen. Tevens kunnen partijen schriftelijke stukken overleggen aan de commissie.
6. Doel van de geschillenregeling is het beslechten van geschillen buiten een bevoegde rechterlijke instantie om.
7. Partijen zijn gehouden aan de uitspraak van de geschillencommissie, tenzij één van de partijen zwaarwegende motieven heeft om daarvan af te wijken. Partijen zullen in een dergelijk geval eerst in overleg treden voor zij stappen nemen.
8. De eventuele kosten van deze geschillenregeling komen voor rekening van de verhuurder.

Artikel 14

1. De geschillencommissie samenwerkingsovereenkomst heeft recht op inzage in alle informatie van partijen die betrekking heeft op het geschil.
2. De geschillencommissie samenwerkingsovereenkomst zal de bij het geschil betrokken partijen horen alvorens zij tot een uitspraak komt. Partijen krijgen ruim voor de hoorzitting inzage in alle informatie die betrekking heeft op het geschil.
3. De geschillencommissie stelt de partijen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk zes weken na instelling van de commissie, in kennis van haar beslissing.
4. De geschillencommissie samenwerkingsovereenkomst doet schriftelijk uitspraak. De uitspraak wordt toegezonden aan partijen. De uitspraak is zodanig gemotiveerd, dat de belangrijkste overwegingen daaruit zijn af te leiden.

Artikel 15

De bij het geschil betrokken partijen zullen het geschil, zolang het geschil in behandeling is bij de geschillencommissie, niet voorleggen aan een bevoegde rechterlijke instantie, tenzij er sprake is van een spoedeisend belang.

XII DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 16

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
2. Elke twee jaar zal deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen geëvalueerd worden.
3. Naar aanleiding van deze evaluatie wordt deze overeenkomst aangepast of wordt deze overeenkomst verlengd.
4. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal zes maanden.
5. Voordat partijen deze overeenkomst conform het vorige lid opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden.
6. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.
7. Gaat de verhuurder na ondertekening van deze overeenkomst met één of meerdere andere instellingen een fusie aan dan blijft deze overeenkomst van kracht tot partijen na gezamenlijk overleg een nieuwe overeenkomst zijn aangegaan.

Aldus in tweevoud overeengekomen en opgemaakt te Bedum, (datum).



De heer K. Bos.....
Namens De Huurder, voorzitter



De heer A.H. Senneker.....
Namens Stichting Huurdersplatform Bedum-Ten Boer, voorzitter



Mevrouw J. Bakker-de Winter.....
Namens De Marne-De Terpen, voorzitter



De heer R.T. Kramer.....
Namens woningstichting Wierden & Borgen, directeur bestuurder

Bijlage bevoegdheden m.b.t. onderdelen van beleid en beheer

1 = informatierecht (voor alle onderdelen waar bevoegdheid geldt)	Centraal niveau	Buurt/ complex- niveau
2 = adviesrecht		
3 = instemmingsrecht		
Onderwerp	Huurders- organisatie	Bewoners- commissie

A. Algemeen		
1 Ondernemingsplan, volkshuisvestingsplan verhuurder	2	
2 Jaarlijks activiteitenplan en (meerjaren) begroting	2	2
3 (Prestatie)afspraken en convenanten tussen verhuurder en gemeente	2	
4 Strategisch voorraadbeheer	2	
5 Samenwerking of fusie met andere verhuurders	2	
6 Volkshuisvestingsverslag en financieel jaarverslag	1	

B. Participatiebeleid		
1 Communicatiebeleid	2	
2 Voorlichting/informatieverstrekking aan bewoners algemeen	2	
3 Vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst	3	
4 Wijziging statuten verhuurder, voor zover het gaat om huurdersparticipatie.	2	
5 Vaststelling wijziging reglement klachtencommissie	1	

C. Herstructurering woningbezit (algemeen)		
1 Algemeen beleid; afspraken over organisatie, aanpak en betrokkenheid bewoners (projectovereenkomst)	2	
2 Sociaal Statuut	3	
3 Ontwikkelen wijk- of buurtvisie (masterplan)	2	

D. Onderhoud en verbetering woningen		
1 Procedure m.b.t. melding, afhandeling en controle onderhoudsklachten	2	
2 Algemeen beleid en procedure met betrekking tot (groot)onderhoud en woningverbetering (incl. basiskwaliteit waaronder duurzaamheid).	2	
3 Programma m.b.t. onderhoud en woningverbetering:		
- meerjarenplanning en -begroting onderhoud/woningverbetering	2	
- jaarlijkse plannings begroting onderhoud/woningverbetering	2	
4 Planontwikkeling + uitvoering grootonderhoud en woningverbetering complexniveau		2

E. Leefbaarheid en woonomgeving		
1 Algemeen beleid met betrekking tot leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving (voor wat betreft verhuurder, niet derden)	2	2
2 Onderhoud en verbetering woonomgeving, maatregelen in kader leefbaarheid per buurt/wijk (voor wat betreft verhuurder)	2	2
3 Verbetering leef- en woonklimaat op complexniveau	2	2

F. Sloop en (vervangende) nieuwbouw		
1 Nieuwbouwbeleid algemeen	2	
2 Afweging behoud/sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw	2	2

G. Verkoop van woningen		
1	Algemeen beleid, uitgangspunten, procedure en voorwaarden	2
2	Organisatie Vereniging van Eigenaren	2

H. Huurprijzenbeleid		
1	Huurprijzenbeleid algemeen (wijze differentiatie, streefhuren, bij mutatie) meerjaren huurbeleidsplan	2
2	Huurbeleid eerstvolgende jaar (percentage, differentiatie, etc.)	2
3	Huurprijsbeleid op complexniveau	2
4	Huurverhoging bij woningverbetering op complexniveau	2

I. Servicepakket en servicekosten		
1	Beleid m.b.t. servicekosten	3
2	Procedure afrekening servicekosten	3
3	Vaststelling/wijziging servicepakket en -kosten op complexniveau	2
4	Abonnement servicefondsen (samenstelling, kosten, e.d.)	2

J. Verhuur van woonegelegenheden en woonruimteverdeling		
1	Woonruimteverdeelsbeleid	2
2	Verhuurbeleid	2
3	Huurovereenkomst en algemene voorwaarden	2
4	Procedure m.b.t. het aangaan en beëindigen van de huurovereenkomst	2
5	Incassobeleid	2

K. Mutatiebeleid		
1	Beleid bij mutaties; (wijze van oplevering door huurder. c.q. verhuurder en procedure bij verhuizing)	2
2	Beleid m.b.t. zelf aangebrachte verbeteringen	2

L. Wonen en Zorg		
1	Algemeen beleid	2
2	Uitvoering concrete plannen	2



De Vlijt 30, 9781 NR Bedum
Postbus 103, 9780 AC Bedum
T: (050) 4023750
F: (050) 4023760
E: alg@wierdenenborggen.nl
www.wierdenenborggen.nl

Wonen zonder zorgen