

CONCEPT

Samenwerkingsovereenkomst Woningbouwvereniging Reeuwijk & Huurdersvereniging Reeuwijk



Datum

Concept 26 oktober 2015

Inhoudsopgave

Deel A: doel & kader van onze samenwerking	1
Doel van deze samenwerkingsovereenkomst	1
Kader	
Erkenning HVR & overleg	1
Geschillen	2
Duur & ontbinding samenwerkingsovereenkomst	3
Financiële ondersteuning	3
Deel B: Jaarplan 2015/2016	4
Algemeen: acties gericht op inzet & opzet participatiestructuur	4
Betrokkenheid bij activiteiten & beleid WBVR	6
Prestatie afspraken HVR, WBVR en gemeente Bodegraven-Reeuwijk	7
Kennisdeling & ontwikkeling	7
Jaarplan 2017	7
Jaaragenda 2015 & 2016	8
2015	8
2016	8
Ondertekening samenwerkingsovereenkomst	9

Deel A: doel & kader van onze samenwerking

Doel van deze samenwerkingsovereenkomst

De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de volgende doelstellingen:

- Vanuit de Huurdersvereniging Reeuwijk (HVR) het vertegenwoordigen en behartigen van de belangen van de huurders van de woningen, die eigendom zijn van Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBVR).
- Er op toezien dat de kwaliteit van de dienstverlening vanuit de WBVR op peil blijft en waar nodig verbetert in het belang van de huurders.
- Het laten aansluiten van het door WBVR gevoerde en te voeren beleid bij de behoefte van de huurders.
- In dit kader overleg voeren tussen WBVR en HVR en daartoe gebruik te maken van de mogelijkheden die de Wet Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) hierin biedt (zoals het informatie-, gekwalificeerd advies- en instemmingsrecht).
- De taken en bevoegdheden van WBVR en HVR te verduidelijken en daartoe regels en procedures af te speken om een goede overlegrelatie tot stand te brengen en te continueren.
- Het bevorderen van een gelijkwaardig overleg tussen WBVR en HVR.

Kader

Op deze samenwerkingsovereenkomst is van toepassing:

- De herziene Woningwet (zoals vastgesteld op 1 juli 2015) en daaruit voortvloeiend het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV, vastgesteld op 19 juni 2015). Hierin zijn onder meer regels opgenomen ten aanzien van de te verrichten activiteiten vanuit WBVR, alsmede de wijze en mate van betrokkenheid van de huurdersvertegenwoordiging.
- De statuten van WBVR, waaronder het werkgebied, taak- en doelstelling en de rechten en plichten van de vereniging.
- De statuten van de HVR, vastgesteld op 8 juni 2015 waarin de regels en werkwijzen zijn opgenomen om een goede invulling te kunnen geven aan de vereniging en het bestuur.

Erkenning HVR & overleg

WBVR erkent de HVR als exclusieve vertegenwoordiging van de huurders van haar woningen, en daarmee als gesprekspartner voor alle 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 HVR:

- actief leden werft voor de vereniging en deze betreft in haar te maken afwegingen en besluitvorming;
- verantwoording aflegt over besluiten en ondernomen activiteiten richting haar achterban;
- conform de statuten (artikel 17) minimaal één keer per jaar een algemene vergadering houdt waarin onder meer het jaarverslag, het jaarplan en de jaarrekening worden behandeld.

Om te komen tot een goede uitvoering van haar rol en taak komt het bestuur ten minste éénmaal per kwartaal bij elkaar.

Daarnaast of als onderdeel van dit overleg wordt minimaal vier keer per jaar een overleg gevoerd met het bestuur van WBVR of een daartoe gemandateerd persoon. Zo wordt geborgd dat de plannen van de Woningbouwvereniging tijdig bekend zijn en kan, indien nodig, bijgestuurd worden ten aanzien van de informatie en participatie. Daartoe is het in ieder geval van belang dat:

- jaarlijks tussen de HVR en de WBVR een vergaderrooster wordt opgesteld, met daarin de data van de vergadering en een voorstel met de te behandelen onderwerpen;

Het verslag van het overleg tussen de HVR en WBVR wordt opgesteld door de WBVR, en binnen twee weken na de vergadering toegezonden aan de deelnemers. Bij het verslag wordt een afsprakenlijst met handelingstermijnen (actiepunten met data, wanneer gereed, door wie) toegevoegd.

Geschillen

Geschillen tussen de HVR en WBVR kunnen voorkomen, maar de intentie is dat deze passage slechts in hoogst uitzonderlijke gevallen van toepassing is. We gaan als volgt met geschillen om:

- Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze samenwerkingsovereenkomst kunnen alleen schriftelijk gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke geschillencommissie van WBVR.
- Doel van de geschillenregeling is het beslechten van geschillen buiten een bevoegde rechtelijke instantie om.
- Partijen zijn gehouden aan de uitspraak van de geschillencommissie.
- De geschillencommissie heeft recht op inzage in alle informatie van partijen die betrekking heeft op het geschil.
- De geschillencommissie 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.
- De geschillencommissie stelt de partijen conform het reglement van deze commissie, zo spoedig mogelijk in kennis van haar beslissing.
- De geschillencommissie doet schriftelijk uitspraak. De uitspraak wordt toegezonden aan partijen. De uitspraak is zodanig gemotiveerd, dat de belangrijkste overwegingen daaruit zijn af te leiden.
- De kosten van de geschillencommissie komen voor rekening van Verhuurder, tenzij de geschillencommissie anders beslist.
- De bij het geschil betrokken partijen zullen het geschil, zolang deze in behandeling is bij de geschillencommissie, niet voorleggen aan een bevoegde rechtelijke instantie tenzij er sprake is van een spoedeisend belang.

Duur & ontbinding samenwerkingsovereenkomst

Duur & herijking van de samenwerkingsovereenkomst

Deze overeenkomst gaat in op de datum van ondertekening en is geldig tot en met 31 december 2016. Jaarlijks wordt de aard en inhoud van deze overeenkomst geëvalueerd. De evaluatie vindt plaats in het laatste kwartaal van het jaar, en heeft mede tot doel om:

- de voortgang van de na te komen afspraken en te organiseren activiteiten te meten;
- waar dit nodig is deze aan te scherpen en/of vervolgacties uit te zetten;
- vanuit deze evaluatie met elkaar te komen tot nieuwe afspraken en op te pakken acties voor het daarop volgende jaar;
- nieuwe afspraken in te passen in een geactualiseerd/nieuw jaarplan (deel B van deze overeenkomst).

Ontbinding

Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal 6 maanden. De samenwerkingsovereenkomst wordt nietig verklaard bij het ontbinden van de HVR (conform artikel 23 statuten HVR).

Financiële ondersteuning

- WBVR vergoedt de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken van de HVR.
- Voorafgaand aan elk kalenderjaar (bij tekening te beginnen met de 2^e helft van 2015) wordt door de HVR een jaarplan en begroting opgesteld (deel B van deze overeenkomst). Op basis van het jaarplan en de begroting kent WBVR naar redelijkheid financiële middelen toe aan de HVR.
- De HVR legt binnen twee maanden na afloop van het jaar verantwoording af. Als de HVR in de loop van het jaar signaleert dat de kosten het vastgestelde bedrag kunnen overschrijden, dient dit in goed overleg te worden besproken met de verhuurder.
- Het door de verhuurder beschikbaar gestelde bedrag dient te worden besteed aan:
 - financiering van de organisatie en activiteiten van de Huurdersvereniging (spreekuur, consultatie huurders, uitwisseling met collega-huurdersorganisaties, etc.);
 - opleidingsprogramma's voor bestuursleden en leden van de vereniging;
 - financiering van (externe) deskundige ondersteuning en advisering;
 - materiële kosten (papier, reproductie, portokosten, etc.);
 - contributie aan regionale/landelijke bewonersorganisaties.

Deel B: Jaarplan 2015/2016

Algemeen: acties gericht op inzet & opzet participatiestructuur

De HVR is formeel opgericht op 8 juni 2015 met het passeren van de statuten bij de notaris. Hiermee is er een vertegenwoordigingsorgaan, dat toeziet op de belangen van de huurders van WBVR. In aanloop naar dit moment zijn een aantal stappen met elkaar gezet. Met een brede groep deelnemers is gesproken over de doelstelling van de HVR, de rol en positie, de invulling van het bestuur en de meest passende vorm om hier een goed vervolg aan te geven. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in de oprichting van een vereniging, die op democratische en transparante wijze functioneert. Ook wordt met de HVR een goed vervolg gegeven aan de huidige samenwerkingsrelatie met de WBVR, die zich kenmerkt door korte lijnen en goede persoonlijke contacten tussen huurders en personeel. Kortom, er ligt een prima basis om de relatie tussen huurder-verhuurder goed te verankeren en te professionaliseren.

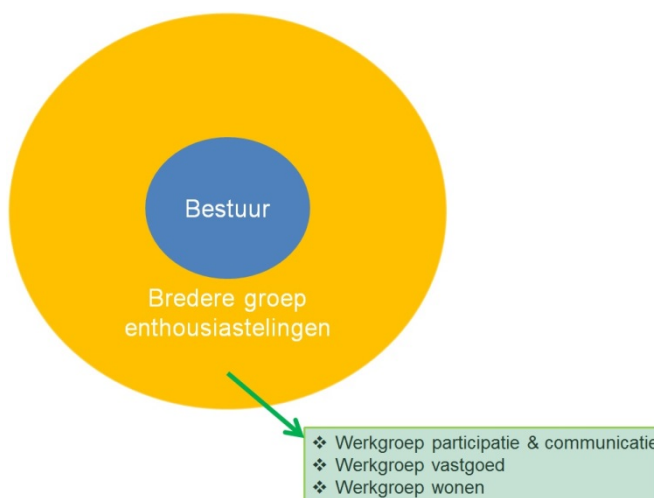
Continuïteit bieden

De vereniging heeft een bestuur bestaande uit vijf personen. Dit 'oprichtingsbestuur' zal de HVR verder vorm geven en zorgdragen voor een goede vertegenwoordiging van de huurders. Het is de intentie om uit te groeien naar een bestuur van zeven personen, met een vertegenwoordiging vanuit alle kernen waarin WBVR bezit heeft. Het bestuur is verantwoordelijk voor het overleg met de WBVR en de continuïteit van de HVR. Dit betekent dat zij in **2015**:

- een rooster van aftreden opstelt dat recht doet aan artikel 24 van de statuten ('overgangsregeling'), maar vooral gericht is op de continuïteit van de bestuurlijk invulling op langere termijn.
- het initiatief neemt om, in samenspraak met WBVR, leden te werven voor de vereniging.

Participatiestructuur

De betrokkenheid van huurders en de WBVR is groot. Zowel de WBVR als de HVR vinden het daarom belangrijk om deze betrokkenheid zo breed mogelijk vorm te geven. Het houdt dus niet op bij het bestuur. Tegelijkertijd is het bestuur wel een belangrijke aanjager om dit samen met WBVR voor elkaar te krijgen. Gekoppeld aan de thema's die voor huurders van belang zijn, wordt de participatiestructuur vanaf **2015** als volgt ingericht:



Elke werkgroep houdt zich zo, gevoed vanuit de interesse en kennis van de huurders, samen met WBVR bezig rondom een specifiek thema. Per werkgroep is minimaal één bestuurslid aanwezig.

orgaan	structuur	werkzaamheden
werkgroep participatie & communicatie	groep leden en minimaal één lid bestuur	Houdt zich bezig met de website, communicatie met en participatie van huurders.
Werkgroep vastgoed	groep leden en minimaal één lid bestuur	Houdt zich bezig met onderhoud, verpaupering van huizen en tuinen, sloop- en nieuwbouw, duurzaamheid en het woningaanbod op de langere termijn.
Werkgroep wonen	groep leden en minimaal één lid bestuur	Houdt zich bezig met (jaarlijkse) wijzigingen in het huurbeleid van de verhuurder, in hoeverre de woonlasten voor de huurders in Reeuwijk betaalbaar zijn, wonen en zorg en huisvesting van kwetsbare groepen.

Naar gelang de vragen die er leven vanuit de HVR of WBVR worden de werkgroepen betrokken in onder meer brainstormen, kennisverdieping- en verbreding, toetsing van beleid, advisering van het bestuur van de HVR, etc. WBVR en HVR spreken af dat:

- zij in **2015** deze participatiestructuur samen verder uitwerken, opdrachten formuleren, hiervoor leden werven en met deze werkgroepen in ieder geval vanaf **2016** aan de slag gaan gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de participatie;
- er in het **1^{ste} kwartaal van 2016** een gezamenlijk participatiebeleid ligt, gericht op betrokkenheid van huurders en een eenduidige communicatie.

Kascommissie

In de statuten is aangegeven dat de algemene ledenvergadering een kascommissie benoemt, die toeziet op de gemaakte kosten van de vereniging en het bestuur (controle jaarverslag en jaarrekening). Deze kascommissie bestaat uit drie leden die geen deel uitmaken van het bestuur (artikel 20 statuten). De HVR maakt de afspraak dat:

- in het **1^{ste} kwartaal van 2016** de kascommissie is geïnstalleerd, zodat zij over 2015 kan toezien op de controle van het jaarverslag en de jaarrekening.

Betrokkenheid bij activiteiten & beleid WBVR

Algemeen

De insteek van WBVR is om de HVR zoveel mogelijk vooraf te betrekken in de activiteiten die zij onderneemt, en de besluiten die zijn/worden genomen. In de geest van de Wet Overleg Huurder Verhuurder betekent dit voor 2015/2016 het volgende:

- Het informatierecht wordt breed toegepast. Dit betekent dat de HVR wordt geïnformeerd over de lopende gang van zaken en/of (wijzigingen in) beleid en procedures die de huurders van WBVR aangaan. Dit betekent in ieder geval dat de HVR wordt geïnformeerd en gehoord op:
 - onderhoud (onderhoudsprogramma, begroting en procedure)
 - mutatie (veranderingen mutatieproces)
 - verhuur (huurreglement, veranderingen verhuurproces)
 - huurprijzen (huurbeleid, betaalbaarheid en woonruimteverdeling)
 - leefbaarheid (leefbaarheidsbeleid en activiteiten)
 - nieuwbouw (nieuwbouwprojecten, nieuwbouwbeleid en programma van eisen)
 - verkoopbeleid (algemeen beleid, verkoopplan)
 - wonen en zorg (algemeen beleid, opplusbeleid, huisvesting van urgente groepen, etc.).
- Conform de herziene Woningwet zal de WBVR aan de HVR in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente de volgende informatie doen toekomen over de periode **2015/2016**:
 - Jaarverslag 2015 en 2016 (inclusief volkshuisvestelijk verslag)
 - Jaarrekening 2015 en 2016
 - Meerjarenbegroting/investeringsvoornemens 2016-2020 (voor 15 december 2015) en het jaar erna voor 2017-2021 (voor 15 december 2016).
- De HVR en WBVR hebben een gedeelde verantwoordelijkheid om bovenstaande onderwerpen te agenderen. De HVR kan hierbij gebruik maken van haar agenderingsrecht. Dit is het recht om onderwerpen op de agenda te zetten.
- De HVR heeft voor de WBVR een belangrijke adviserende functie. Zij zal de HVR bij in te brengen onderwerpen hier mondeling en schriftelijk naar vragen. De HVR mag gevraagd en ongevraagd gebruik maken van haar adviesrecht. Als de HVR schriftelijk wil adviseren, krijgt zij hier ten minste 6 weken de tijd voor. Als de WBVR afwijkt van dit advies, is zij verplicht dit binnen twee weken met redenen omkleedt te melden.
- De HVR heeft instemmingsrecht op:
 - het beleid voor de servicekosten;
 - een voornemen tot fusie.

Recht op betrokkenheid

In navolging van bovenstaand kader, vinden de HVR en WBVR het belangrijk dat het bestuur van de HVR in een vroegtijdig stadium wordt betrokken bij de totstandkoming en/of wijziging van voor de huurders relevant beleid. Dit noemen we 'het recht op betrokkenheid'. WBVR en HVR spreken af dat dit principe voor **2015/2016** in ieder geval voor de volgende onderwerpen geldt (indien van toepassing):

- Ondernemingsstrategie: Wijziging of totstandkoming van een nieuw ondernemingsplan voor WBVR.
- Portefeuillestrategie: Wijze waarop WBVR omgaat met haar vastgoedportefeuille de aankomende jaren (nieuwbouw, renovatie, sloop, verkoop, onderhoud, duurzaamheid, etc.)
- Onderhoudsbeleid: Beleid ten aanzien van onderhoud woningen.
- Huurbeleid: Huurbeleid 2016 en huurprijzenbeleid algemeen. Dit beleid wordt nog in 2015 in een kennis-sessie voorgelegd.
- Participatie: Wijze waarop WBVR en HVR de betrokkenheid van huurders vormgeven en verankeren.
- Voordracht huurderscommissaris: De HVR heeft het recht op en bindende voordracht voor een huurders-commissaris, mits er sprake is van werving. Bij herbenoeming wordt de HVR betrokken.

Prestatie afspraken HVR, WBVR en gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Bodegraven-Reeuwijk is bezig met het opstellen van een nieuwe woonvisie, als basis voor het toekomstig woonbeleid voor de gemeente. De verwachting is dat de gemeente deze woonvisie eind oktober 2015 heeft afgerond. Op basis van deze woonvisie zal WBVR in samenwerking met de gemeente en collega Mozaïek Wonen prestatieafspraken opstellen in het 2^e halfjaar 2015. De HVR zal als gelijkwaardige partner betrokken worden in dit proces, mede gelet op het feit dat zij de prestatieafspraken mede ondertekent.

Kennisdeling & ontwikkeling

Zowel de HVR als WBVR constateren dat kennisdeling & ontwikkeling in deze fase van oprichting cruciaal is, om een goede gesprekspartner te zijn richting de WBVR en de eigen achterban. In 2015 en 2016 zetten beide partijen zich in om het kennisniveau van de HVR te versterken, en daarmee de professionaliteit te vergroten. Hiertoe bespreekt WBVR met de HVR (en geïnteresseerde deelnemers naast het bestuur) de volgende onderwerpen in een kennisbijeenkomst:

- September 2015: Kennissessie woonvisie en prestatieafspraken.
- Oktober/november 2015: Kennissessie Woningwet, huurbeleid en portefeuille- en complexbeleid.

Jaarplan 2017

In oktober van 2016 wordt de samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd (zie deel A). De HVR zal deze evaluatie gebruiken om:

- uiterlijk **november 2016** een jaarplan inclusief begroting neer te leggen bij de WBVR.
- waar nodig passen HVR en WBVR de overeenkomst aan.

Jaaragenda 2015 & 2016

Hieronder volgt een samenvattende tabel van de voorgenomen acties over de periode 2015/2016:

2015

Opstellen vergaderrooster HBV en WBVR.	September 2015	HVR & WBVR
Opstellen rooster van aftreden.	2 ^{de} helft 2015	HVR
Werven leden HVR.	2 ^{de} helft 2015	HVR (in samenspraak met WBVR).
Uitwerken participatiestructuur.	2 ^{de} helft 2015	HVR & WBVR
Gesprek met HV Mozaïek Wonen Bodegraven over woonvisie en prestatieafspraken.	September 2015	HVR
Kennissessie prestatieafspraken, bespreken woonvisie met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.	September 2015	HVR
Kennissessie Woningwet, portefeuille- en complexbeleid & huurbeleid.	Oktober/november	HVR & WBVR
Verstrekken begroting 2016 en prognose 2017-2025.	Voor 15 december	WBVR
Voorleggen afspraken contract afkoop inzake reparatieonderhoud.	Voor 15 december	WBVR
Prestatieafspraken doornemen en maken.	Oktober-December 2015	HVR & WBVR
Betrokkenheid bij herbenoeming werving huurderscommissaris.	Oktober-December 2015	HVR & WBVR

2016

Werkgroepen (participatie & communicatie, vastgoed & wonen) gaan aan de slag.	Begin 2016	HVR en WBVR
Participatiebeleid opgesteld.	1 ^{ste} kwartaal 2016	HVR en WBVR
Kascommissie geïnstalleerd	1 ^{ste} kwartaal 2016	HVR
Aanvraag scheiding DAEB/ niet-DAEB behandelen	1 ^{ste} kwartaal 2016	HVR en WBVR
Voorleggen voornemens huurbeleid (huurprijsontwikkeling) ter advisering aan HVR	Uiterlijk maart	WBVR
Evaluatie samenwerkingsovereenkomst	Oktober	WBVR en HVR
Voorstel jaarplan 2017 en begroting vanuit HVR, voor te leggen aan de WBVR.	November	HVR



Ondertekening samenwerkingsovereenkomst

Aldus overeengekomen op:

Plaats:

Datum:

Ondertekening Huurdersvereniging Reeuwijk:

.....
De heer Stefan Vogelaar
Voorzitter

Ondertekening Woningbouwvereniging

.....
De heer Vincent van Luit
Directeur-bestuurder