

Samenwerkingsovereenkomst

tussen

Huurdersvereniging Residentie Rosa Spier Huis

LOGO

en

Verhuurder Stichting Esseboom



juli 2021

Inhoud		Pagina
	Intentieverklaring	3
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	4
Artikel 2	Doelstelling en uitgangspunten	4
Artikel 3	Erkenning en representativiteit	5
Artikel 4	Overleg tussen de huurdersvereniging en de verhuurder	5
Artikel 5	De overlegvergadering	6
Artikel 6	Informatie van de verhuurder aan de huurdersvereniging	6
Artikel 7	Informatie van de huurdersvereniging aan de verhuurder	6
Artikel 8	Gekwalificeerd adviesrecht	7
Artikel 9	Agenderings- en overlegrecht	7
Artikel 10	Instemmingsrecht	8
Artikel 11	Financiële afspraken tussen verhuurder en huurdersvereniging	8
Artikel 12	Geschillenregeling	9
Artikel 13	Afhandeling geschil	9
Artikel 14	Duur van de overeenkomst, evaluaties en wijziging	9
Bijlage 1	Onderwerpen van inspraak	10

Ondergetekenden,

**Huurdersvereniging “ Residentie Rosa Spier Huis” , hierna te noemen "de huurdersvereniging" en
“ Stichting Esseboom " hierna te noemen "de verhuurder"**

overwegende dat:

- de verhuurder verantwoordelijk is voor het beheer en het beleid betreffende het appartementencomplex onder de namen de Musicus, de Schrijver, de Beeldhouwer en de Schilder;
- de huurdersvereniging de vertegenwoordiger is van de huurders en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van de verhuurder in genoemd appartementencomplex;
- de verhuurder de belangen van huurders van haar woningen erkent en daarom afspraken wil maken met de huurdersvereniging 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 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 zijn voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de appartementen van de verhuurder;
- voor het beheer en beleid van de verhuurder een goede onderlinge verstandhouding en gestructureerd overleg tussen partijen van belang en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk is;
- het van belang is dat de huurdersvereniging deze betrokkenheid en invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- de verhuurder waarde hecht aan de representativiteit van de huurdersvereniging;
- de samenwerking tussen huurdersvereniging en verhuurder tot doel heeft:
 - het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
 - het bevorderen van een goede relatie tussen huurder en verhuurder;
 - het mogelijkerwijs laten aansluiten van het door de verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;
 - het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van de woning;
- in de samenwerking tussen de huurdersvereniging en de verhuurder de Overlegwet leidend is.

zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Huurder: Natuurlijk persoon, die met betrekking tot een bepaald appartement een huurovereenkomst is aangegaan met de verhuurder i.c. de Stichting Esseboom. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder(ster) en/of een rechthebbende vertegenwoordiger van de huurder. Tevens wordt onder huurder verstaan degene die het appartement met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die het appartement huurt van de verhuurder.

Woonservice: De verhuurder.

Huurappartement: Het appartement dat in eigendom of beheer is van de verhuurder.

Complex: Een verzameling appartementen van de verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Residentie: De Huurdersvereniging Residentie Rosa Spier Huis

Geschil: Een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan mededeling doet aan de andere partij per aangetekend schrijven.

Geschillencommissie: De landelijke Huurcommissie.

Artikel 2 DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

2.1 De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:

1. de huurdersvereniging goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die zij vertegenwoordigt;
2. de verhuurder middels het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;
3. de taken en bevoegdheden van de verhuurder en de huurdersvereniging te verduidelijken;
4. regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de verhuurder en de huurdersvereniging te verduidelijken en te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen;
5. het bevorderen van een gelijkwaardig overleg tussen de verhuurder en de huurdersvereniging.

- 2.2 De verhuurder zal nieuwe bewoners attent maken op de mogelijkheid lid te worden van de huurdersvereniging en deelt een inschrijfformulier uit, die beschikbaar wordt gesteld door de huurdersvereniging.
- 2.3 Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen huurder en verhuurder zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld.
- 2.4 De huurdersvereniging werkt primair voor de huurders van de verhuurder.

Artikel 3 ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

3.1 De verhuurder erkent de huurdersvereniging als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beheer en beleid die voor de huurders van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:

1. de huurdersvereniging alle huurders van de appartementen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
2. het bestuur van de huurdersvereniging wordt gekozen of aangewezen door de huurders die ze vertegenwoordigt, conform haar eigen statuten;
3. de huurdersvereniging de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
4. de huurdersvereniging tenminste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt.

3.2 De huurdersvereniging zal inspannen zoveel mogelijk huurders te motiveren zich aan te sluiten bij de huurdersvereniging.

Artikel 4 OVERLEG TUSSEN HUURDERSVERENIGING EN VERHUURDER

4.1 De verhuurder en de huurdersvereniging voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor de huurders en de huurdersvereniging van belang kunnen zijn.

4.2 Het zwaartepunt van het overleg met het bestuur van de huurdersvereniging ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurderniveau afspelen. De in het schema (bijlage 1) genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.

4.3 Het overleg tussen de verhuurder en de huurdersvereniging vindt tenminste viermaal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.

4.4 Het zwaartepunt van het overleg met de huurdersvereniging ligt bij de onderwerpen die zich in of nabij het appartementencomplex afspelen.

Artikel 5

DE OVERLEGVERGADERING

5.1 De verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur/bestuurder van de Stichting Rosa Spierhuis of een door de directeur/bestuurder gemandateerd persoon, al dan niet vergezeld van een of meer functionarissen.

5.2 De huurdersvereniging wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de voorzitter, eventueel aangevuld met bestuursleden van de huurdersvereniging en wordt, indien gewenst, bijgestaan door een of meer adviseurs.

5.3 De directeur/bestuurder van de verhuurder en de voorzitter van de huurdersvereniging fungeren in overleg afwisselend als voorzitter van de overlegvergadering en verzorgen om en om het verslag.

5.4 De datum en agenda van het overleg worden door de huurdersvereniging en de verhuurder gezamenlijk en in overleg bepaald en zullen, samen met een schriftelijke toelichting, minimaal twee weken voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers worden toegezonden.

5.5 Het verslag van de overlegvergadering zal binnen drie weken na afloop van de vergadering aan de deelnemers toegezonden worden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelings-termijnen worden gevoegd.

5.6 Het verslag zal in het opvolgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd.

Artikel 6

INFORMATIE VAN DE VERHUURDER AAN DE HUURDERSVERENIGING

6.1 De verhuurder informeert de huurdersvereniging tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer, die voor huurders en huurdersvereniging van wezenlijk belang kunnen zijn.

6.2 De informatieverstrekking van de verhuurder aan de huurdersvereniging omvat diverse onderwerpen. Deze onderwerpen zijn opgenomen in het overzicht Onderwerpen van inspraak (Bijlage 1).

6.3 Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.

Artikel 7

INFORMATIE VAN DE HUURDERSVERENIGING AAN DE VERHUURDER

7.1 De huurdersvereniging zal tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de verhuurder:

1. de statuten en de reglementen van de huurdersvereniging;
2. de namen en adressen van de bestuursleden;
3. eenmaal per jaar een overzicht van de ledenaantallen;
4. het jaarverslag en het financieel verslag, welke voor 1 juli na het betreffende jaar zullen worden ingediend;
5. werkplan en begroting, welke voor 1 januari van het betreffende jaar zullen worden ingediend;
6. verantwoording terugkoppeling achterban.

Artikel 8

GEKWALIFICEERD ADVIESRECHT

8.1 De huurdersvereniging kan de verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.

8.2 De verhuurder informeert de huurdersvereniging uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in het schema (bijlage 1). De verhuurder geeft daarbij aan wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de huurders voortvloeien.

8.3 De verhuurder voert overleg met en vraagt advies aan de huurdersvereniging over alle in het schema (bijlage 1) genoemde onderwerpen als hij voornemens is het door hem gevoerde beleid te wijzigen.

8.4 De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, nadat hij de huurdersvereniging in staat heeft gesteld met hem over verstrekte informatie overleg te voeren en, als de huurdersvereniging dat wenst, daarover schriftelijk advies uit te brengen.

8.5 De huurdersvereniging dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van de verhuurder.

8.6 Als de huurdersvereniging niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.

8.7 Op een door de huurdersvereniging uitgebracht schriftelijk advies wordt door de verhuurder zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk twee weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk en gemotiveerd gereageerd.

8.8 De verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersvereniging dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of als de gestelde termijn voor het uitbrengen van het advies is verstreken.

Artikel 9

AGENDERINGS - EN OVERLEGRECHT

De huurdersvereniging heeft de mogelijkheid onderwerpen te agenderen waarop ze overleg willen voeren met en advies willen uitbrengen aan de verhuurder. De verhuurder stelt de huurdersvereniging in staat over het onderwerp overleg te voeren en een schriftelijk advies uit te brengen. Artikel 8, lid 5 tot en met 8, zijn op dit advies van toepassing.

Artikel 10

INSTEMMINGSRECHT

10.1 Met betrekking tot de in de bijlage genoemde onderwerpen wordt aan de huurdersvereniging instemmingsrecht verleend.

10.2 De verhuurder zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de huurdersvereniging.

10.3 De verhuurder neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.

10.4 Indien de verhuurder niet het instemmingsrecht toepast door aan hem verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.

Artikel 11

FINANCIELE AFSPRAKEN TUSSEN DE VERHUURDER EN DE HUURDERSVERENIGING

11.1 De verhuurder stimuleert en ondersteunt de huurdersvereniging in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor:

- de opbouw en instandhouding van de huurdersvereniging;
- het op de hoogte houden van de huurders en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de huurdersvereniging;
- het overleg tussen verhuurder en huurdersvereniging;
- scholingsactiviteiten, evenals eventueel noodzakelijk extern advies;

11.2 De verhuurder draagt de kosten voor het lidmaatschap van de landelijke belangenorganisatie voor de huurders, de Nederlandse Woonbond, en voor de aansluiting bij eventuele regionale of lokale bundelingen van huurdersorganisaties.

11.3 De verhuurder draagt de eenmalige aanvangskosten voor de oprichting van de huurdersorganisatie bij de notaris.

11.4 Jaarlijks dient de huurdersvereniging een activiteitenplan en een begroting in op basis van de beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Tevens legt de huurdersvereniging 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.

Het financieel jaarverslag wordt uiterlijk 3 maanden na de afloop van het boekjaar aan de verhuurder verstuurd.

11.5 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 huurdersvereniging zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.

11.6 De bijdrage van de verhuurder zal in twee delen ter beschikking worden gesteld respectievelijk per januari 50% en per juli 50%, als is voldaan aan de eisen van het vierde lid.

11.7 Reservering van de door de verhuurder ter beschikking gestelde budgetten is mogelijk.

Artikel 12**GESCHILLENREGELINGEN**

13.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen alleen schriftelijk gemotiveerd worden voorgelegd aan een geschillencommissie. Doel van de geschillenregeling is het beslechten van de geschillen buiten een bevoegde gerechtelijke instantie om. Partijen zijn gehouden aan de uitspraak van de geschillencommissie, tenzij één van de partijen zwaarwegende motieven heeft om daar van af te wijken. Partijen zullen in een dergelijk geval eerst in overleg treden voor zij stappen nemen.

Artikel 13**AFHANDELING GESCHIL**

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

Artikel 14**DUUR VAN DE OVEREENKOMST EVALUATIE EN WIJZIGING**

15.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.

15.2 Elke twee jaar zal deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen geëvalueerd worden.

15.3 Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en inachtneming van een opzegtermijn van minimaal 6 maanden.

15.4 Voordat partijen deze overeenkomst conform het vorige lid opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden.

15.5 Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt.

De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

STICHTING ESSEBOOM
Namens dezen

HUURDERSVERENIGING RESIDENTIE ROSA SPIER HUIS
Namens dezen

K.E.M. Annaert
Bestuurder.

P.H.W.T.Winters
Voorzitter.

Datum:

Bijlage 1 Onderwerpen van inspraak

Inspraak Huurdersvereniging Residentie Rosa Spier Huis

INSPRAAK HUURDERSVERENIGING RESIDENTIE ROSA SPIER HUIS

Onderwerpen van inspraak

In het onderstaande overzicht wordt aangegeven over welke onderwerpen de huurdersvereniging informatie-, advies- en instemmingsrecht heeft, zoals bedoeld is in de samenwerkingsovereenkomst.

Per onderwerp is in het overzicht aangegeven van welk niveau van inspraak sprake is:

1: **Informatierecht:** Dit is het recht op het verkrijgen van informatie. Dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen.

2: **Gekwalificeerd advies:** Dit is het in de wet omschreven adviesrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure.

3: **Instemmingsrecht:** De verhuurder dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met de huurdersvereniging.

Het agenderingsrecht geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of in de samenwerkingsovereenkomst extra zijn overeengekomen.

Onderwerp		Soort recht
A.	Algemeen	
1.	Stichtingsbeleid	2
2.	Ontwikkeling beleidsvisie	2
3.	Jaarverslag	1
4.	Wijziging statuten	2
B.	Onderhoud en verbetering appartementen	
1.	Beleid en begroting onderhoud eerstvolgende jaar	2
2.	Meerjarenbeleid en procedure onderhoud	2
3.	Beleid basiskwaliteit	2
4.	Procedure klachtenonderhoud	2
5.	Planvorming groot onderhoud	1
6.	Investeringsplan hoger dan 1 miljoen Euro	2
7.	Tijdsplanning en uitvoering groot onderhoud	1
8.	Evaluatie bij onderhouds- en verbeterprojecten	2
C.	Verhuur en woonruimteverdeling	
1.	Appartementen verdelingsbeleid en systeem en verantwoording	2
2.	Procedure aangaan en beëindiging huurovereenkomst	2
3.	Beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opname staat)	2
4.	Beleid zelf aangebrachte veranderingen en vergoeding daarvoor	2
5.	Verhuurbeleid op complexniveau	2

D. Vooralsnog niet aan de orde: **Sloop met (vervangende) nieuwbouw en herstructurering** 2

E.	Woonverbetering en energiebesparing	
1.	Beleid verbetering appartementen en begroting eerstvolgend jaar	2
2.	Meerjarenplan en appartementenverbetering en procedure eerstvolgend jaar en meerjarig	2
3.	Planvorming renovatie complex	2
4.	Planning en uitvoering verbetering appartementen in complex	2 mits 70% akkoord
5.	Beleid en energiebesparing	2
6.	Plan energiebesparing	2
7.	Tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	2
8.	Evaluatie verbetering appartementen en energiebesparingsprojecten	2
F.	Huurprijsbeleid	
1.	Huurprijsbeleid algemeen	2
2.	Beleid liberaliseerde huurprijzen	2
3.	Huurprijsbeleid per type appartement	2
4.	Huurverhoging bij verbetering appartementen	2
G.	Servicekostenbeleid	
1.	Beleid servicekosten algemeen	3
2.	Procedure afrekening servicekosten	3
3.	Aard en omvang servicekostenpakket	2
4.	Wijziging servicepakket	2

H. Vooralsnog niet aan de orde: **Fusies en samenwerkingsverbanden**

I.	Leefbaarheid	
1.	Algemeen beleid	2
2.	Onderhoud en verbetering woonomgeving	2
3.	Beheerplan en dagelijks beheer	3
J.	Arrangementen appartementen	
1.	Arrangementenbeleid (schoonmaak, maaltijden)	2
2.	Collectieve dienstverlening (alarmering)	2
K.	Participatie	
1.	samenwerkingsovereenkomst	3
2.	Financiële bijdrage verhuurder aan Huurdersvereniging	2
3.	Informatie aan bewoners/huurders algemeen	2