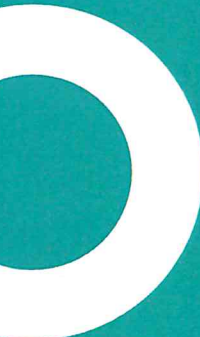
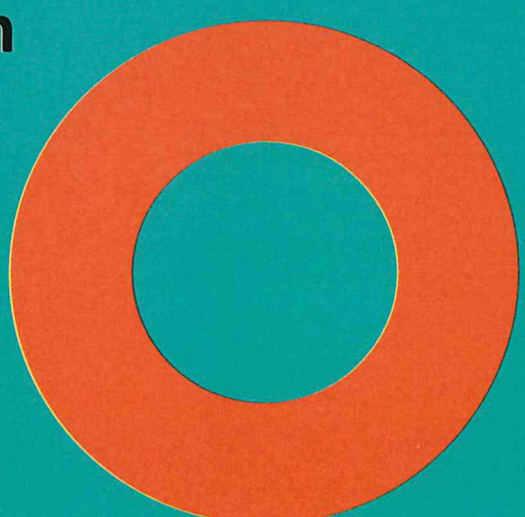




krijtland wonen



**Samenwerkings-
overeenkomst
Krijtland Wonen en
Stichting
Huurdersbelangen
Krijtland Wonen**



PARTIJEN

Stichting Krijtland Wonen, hierna te noemen de verhuurder, in deze vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer M.L.H. Sluijsmans,

en

Stichting Huurdersbelangen Krijtland Wonen, hierna te noemen de huurdersorganisatie, in deze vertegenwoordigd door haar bestuur.

OVERWEGEN ALS VOLGT

- * dat partijen nadere afspraken willen maken over de uitwerking van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurders (hierna te noemen 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 woningcorporatie structureel met elkaar overleg voeren;
- * dat deze overeenkomst tot doel heeft samenwerking, communicatie en overleg tussen woningcorporatie 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 huurdersorganisatie is een stichting met eigen statuten en heeft ten doel:
 - a. het behartigen van de collectieve belangen van huidige en toekomstige huurders van de in de gemeente Simpelveld gevestigde en in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14614646 ingeschreven stichting: Stichting Krijtland Wonen, of haar rechtsopvolger.
 - b. het bevorderen en uitvoeren van alle activiteiten die tot het bereiken van de onder a. omschreven doelstelling kunnen leiden.
 - c. een overlegorgaan te zijn van Krijtland Wonen in de zin van de Wet op het Overleg huurders verhuurder.
 - d. het waarborgen of doen waarborgen van de rechtspositie van huurders van Krijtland Wonen.
 - e. het bevorderen van de leefbaarheid en het welzijn in de directe woonomgeving van woningen in het werkgebied van Krijtland Wonen.
2. De huurdersorganisatie tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door:
 - a. adviesverlening aan Krijtland Wonen op verzoek van Krijtland Wonen of op eigen initiatief.
 - b. het opmaken van een bindende voordracht voor benoeming van leden in de raad van commissarissen van de verhuurder, zoals vermeld in de statuten van Krijtland Wonen.
 - c. het verstrekken van de benodigde informatie aan huurders van Krijtland Wonen en belanghebbenden.
 - d. alle andere middelen die bevorderlijk kunnen zijn voor het verwezenlijken van de doelstelling en die het bestuur van de stichting nuttig acht.
3. Het Bestuur: Samenstelling, Wijze van benoemen en beloning
 - a. Het bestuur van de huurdersorganisatie bestaat uit een door het bestuur vast te stellen oneven aantal van ten minste 5 bestuurders.
 - b. Een bestuurder kan slechts zijn een natuurlijk persoon die woonruimte huurt van Krijtland

Wonen (verhuurder) en mag niet zijn: een lid van het bestuur van Krijtland Wonen of één van haar raden of in dienst zijn als werknemer van Krijtland Wonen.

- c. De bestuurders worden benoemd en geschorst door het bestuur en benoemd voor een periode van 4 jaar.
 - d. De bestuurders ontvangen geen beloning voor hun werkzaamheden. Zij hebben wel recht op vergoeding van de door hen in de uitoefening van hun functie gemaakte kosten. Het bestuur kan aan een of meer bestuurders vacatiegelden toekennen.
4. 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 schriftelijke informatie over zijn beleid en beheer die voor de huurders en de huurdersorganisatie van wezenlijk belang kunnen zijn. Dit recht op informatie betreft in elk geval de onderwerpen die zijn genoemd in bijlage 1 bij deze samenwerkingsovereenkomst.
- 2. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie uit eigen beweging schriftelijk als hij voornemens heeft tot wijziging van het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de onderwerpen als genoemd in bijlage 1.
- 3. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie over ontwikkelingen in de volkshuisvesting die voor de huurdersorganisatie bij haar werkzaamheden van belang zijn.
- 4. Partijen kunnen afspraken maken over de vertrouwelijke behandeling van de door de verhuurder verstrekte informatie.
- 5. De verhuurder kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.

ARTIKEL 3 OVERLEG

- 1. Verhuurder en huurdersorganisatie overleggen periodiek ten minste viermaal per jaar.
- 2. Buiten het periodieke overleg kan op verzoek van de verhuurder of de huurdersorganisatie overleg plaatsvinden als dit door de verzoeker gewenst wordt geacht, bijvoorbeeld naar aanleiding van de informatie verstrekt volgens artikel 2 van deze overeenkomst.
- 3. Het overleg met de huurdersorganisatie heeft vooral betrekking op de onderwerpen genoemd in bijlage 1 die op huurdersniveau een rol spelen.
- 4. De datum en agenda voor het overleg worden in overleg tussen verhuurder en de huurdersorganisatie vastgesteld. Partijen hebben het recht onderwerpen op de agenda te plaatsen.
- 5. De verhuurder en de huurdersorganisatie kunnen zich in het overleg laten bijstaan door een of enkele deskundige adviseurs, indien dit voor de behandeling van een of meer onderwerpen redelijkerwijs noodzakelijk is.
- 6. 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.
- 7. Indien er meerdere huurdersorganisaties als bedoeld in artikel 1 werkzaam zijn voor huurders van dezelfde verhuurder, vindt het overleg met de verhuurder steeds met de gezamenlijke huurdersorganisaties plaats.
- 8. De verhuurder kan besluiten over bepaalde onderwerpen gezamenlijk te overleggen met de huurdersorganisatie en bewonerscommissies/ wijkraden op complexniveau.

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 een schriftelijk advies uit te brengen over de beoogde beleidswijziging.
2. De periode voor overleg en advies als bedoeld in het eerste lid bedraagt maximaal zes weken gerekend vanaf het moment dat de informatie door de verhuurder is verzonden.
3. Wanneer de verhuurder het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt laat hij dit binnen twee weken schriftelijk en gemotiveerd aan de huurdersorganisatie weten.
4. De verhuurder voert een voorgenomen besluit niet uit gedurende een periode van zeven werkdagen nadat de huurdersorganisatie de reactie van de verhuurder als bedoeld in het derde lid heeft ontvangen.
5. Als de huurdersorganisatie niet binnen de periode van zes weken als genoemd in het tweede lid een schriftelijk advies heeft uitgebracht, dan wel heeft laten weten geen advies te willen uitbrengen, mag de verhuurder ervan uitgaan dat de huurdersorganisatie instemt met de voorgenomen wijziging van het beleid of beheer.

ARTIKEL 5 INSTEMMING

1. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging van het beleid tot vaststelling van de servicekosten slechts uit na instemming van de huurdersorganisatie.
2. Het beleid inzake de vaststelling van de servicekosten als bedoeld in het eerste lid heeft betrekking op aanpassen in de wijze van afrekening van de servicekosten en aanpassingen in het servicekostenbeleid die van toepassing zijn voor het hele woningbezit van de verhuurder.

ARTIKEL 6 VERGOEDINGEN

1. De verhuurder vergoedt de kosten voor zover die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de activiteiten van de huurdersorganisatie
 - a. de oprichting en instandhouding van de huurdersorganisatie;
 - b. de communicatie met de huurders, zoals het betrekken van de huurders 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- en adviesrecht.
2. De verhuurder kan de vergoeding van de kosten genoemd in het eerste en tweede lid a t/m d. (gedeeltelijk) vervangen door een verstrekking in natura.
3. De vergoedingen in geld of natura als genoemd in het eerste en tweede lid heeft in ieder geval betrekking op de werkzaamheden en benodigdheden als genoemd in bijlage 2 bij deze overeenkomst.
4. De huurdersorganisatie stelt jaarlijks vóór het begin van het nieuwe kalenderjaar een begroting op van de kosten die samenhangen met de activiteiten genoemd in het eerste lid en legt deze ter goedkeuring voor aan de verhuurder.
5. 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 huurdersorganisatie.
6. De verhuurder stelt de huurdersorganisatie op basis van de goedgekeurde begroting een passend budget ter beschikking, uit te betalen in twee gelijke termijnen bij aanvang van het kalenderjaar (4^e week) en halverwege het kalenderjaar (30^e week).

7. Onvoorziene kosten die buiten de begroting worden gemaakt worden door de huurdersorganisatie voorgelegd aan de verhuurder. De verhuurder kan deze kosten na goedkeuring alsnog vergoeden.
8. De huurdersorganisatie legt jaarlijks na afloop van het kalenderjaar verantwoording af over de gemaakte kosten en de besteding van de door de verhuurder beschikbaar gestelde middelen.
9. Verhuurder en huurdersorganisatie spreken af, of en zo ja, tot welk bedrag niet-bestede budgetten van enig jaar door de huurdersorganisatie reserve mogen worden aangehouden.

ARTIKEL 7 GESCHILLEN

1. Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit de samenwerkingsovereenkomst, al dan niet in combinatie met de WOHV, kunnen op verzoek van een der partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan een (ad hoc) te benoemen geschillencommissie.
2. De in het eerste lid genoemde geschillencommissie 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.
3. De geschillencommissie toetst of partijen de bepalingen van de WOHV dan wel de afspraken in deze samenwerkingsovereenkomst zijn nagekomen.
4. De geschillencommissie besluit binnen zes weken na haar aantreden over het voorgelegde geschil. Deze termijn kan eenmalig, na schriftelijke en gemotiveerde kennisgeving, worden verlengd met maximaal twee weken.
5. Zolang het geschil onderwerp van arbitrage is wenden partijen zich niet tot de kantonrechter behoudens gevallen waarmee een spoedeisend belang is gemoeid.
6. De uitspraak van de geschillencommissie is bindend, tenzij een van de partijen binnen twee weken na de uitspraak alsnog besluit het geschil voor te leggen aan de kantonrechter.

ARTIKEL 8 SLOTBEPALINGEN

1. Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.
2. Deze overeenkomst kan schriftelijk en gemotiveerd worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.
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 conform het tweede lid. De verhuurder geeft de huurdersorganisatie gedurende de opzegtermijn van zes maanden de gelegenheid alsnog aan de wettelijke eisen te voldoen.

BIJLAGE 1 – BEVOEGDHEDEN M.B.T. BELEID EN BEHEER

1 = adviesrecht 2 = instemmingsrecht 3 = informatierecht (voor alle onderdelen waar bevoegdheid geldt)			
HO = huurdersorganisatie WR = wijkraden			
		HO	WR
A.	Algemeen		
1	Wijziging statuten m.b.t. positie huurders	2	
2	Vaststelling of wijziging Reglement Klachtencommissie	2	
3	Vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst	2	
4	Representativiteit van bewonersorganisaties	2	
5	Verwerving van financieel belang en/of bestuurlijke zeggenschap in een andererechtpersoon	1	
6	Samenwerking of fusie met andere rechtspersoon of opheffing verhuurder	1	
7	Beleid omtrent aankoop en verkoop van woongelegenheden	3	
8	Beleid omtrent sloop van woongelegenheden	1	
9	Jaarverslag	3	
10	Volkshuisvestingsverslag	3	
11	Prestatieafspraken	1	
12	Jaarverslag van de klachtencommissie van de verhuurder	3	
B.	Herstructurering woningbezit (algemeen)		
1	Algemeen beleid; afspraken over organisatie, aanpak en betrokkenheid bewoners	3	
2	Sociaal statuut	1	

1 = adviesrecht

2 = instemmingsrecht

3 = informatierecht (voor alle onderdelen waar bevoegdheid geldt)

HO = huurdersorganisatie WR = wijkraden HO

WR

C.	Onderhoud en verbeteringen woningen		
1	Procedure m.b.t. melding, afhandeling en controle onderhoudsklachten	2	
2	Onderhoud beleid betrekking tot (groot) onderhoud en woningverbetering	3	
3	Programma m.b.t onderhoud en woningverbetering	3	
4	Planontwikkeling en uitvoering groot onderhoud en woningverbetering op complexniveau		1
5	Wijze aanpak groot onderhoud/aanbrengen voorzieningen en buurtbeheer	3	
6	Planvorming/ uitvoering buurtbeheer		1
D.	Leefbaarheid en woonomgeving		
1	Algemeen beleid met betrekking tot leefbaarheid, onderhoud en verbetering van de woonomgeving (voor wat betreft verhuurder, niet derden)	1	
2	Onderhoud en verbetering woonomgeving, maatregelen in het kader van leefbaarheid per wijk/buurt (voor wat betreft verhuurder)		1
3	Het beleid over het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding nodig hebben	1	
4	Verbetering leef- en woonklimaat op complexniveau		1

1 = adviesrecht

2 = instemmingsrecht

3 = informatierecht (voor alle onderdelen waar bevoegdheid geldt)

HO = huurdersorganisatie WR = wijkraden HO

WR

E	Sloop en (vervangende) nieuwbouw		
1	Nieuwbouwbeleid algemeen	1	
2	Afweging behoud/sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw	3	
F	Huurprijsbeleid		
1	Huurprijsbeleid algemeen (wijze differentiatie, streefhuren, bij mutatie)	3	
2	Huurbeleid eerstvolgende jaar (percentage, differentiatie etc.)	2	
3	Procedure en vaststelling huurprijs bij nieuwe verhuur	1	
G	Servicepakket en servicekosten		
1	Beleid met betrekking tot servicekosten	2	
2	Procedure afrekening servicekosten	2	
3	Vaststelling/wijziging servicepakket en -kosten	2	
4	Beheer van centrale voorzieningen	3	
5	Beheer van gemeenschappelijke ruimten en complexen	1	

1 = adviesrecht

2 = instemmingsrecht

3 = informatierecht (voor alle onderdelen waar bevoegdheid geldt)

HO = huurdersorganisatie WR = wijkraden HO

WR

H	Verhuur van woongelegenheden en woonruimteverdeling		
1	Woonruimteverdeling	2	
2	Huurovereenkomst en algemene voorwaarden	1	
3	Procedure met betrekking tot aangaan en beëindigen van de huurovereenkomst	1	
I	Mutatiebeleid		
1	Mutatieprocedure (aanvang en einde huur, oplevering en opnamestaat)	1	
2	Beleid met betrekking tot zelf aangebrachte voorzieningen	1	

BIJLAGE 2 - VERGOEDINGENTABEL

Vergoedingen	
1	Kantoorfaciliteiten (vergaderruimte, kantoorbenodigdheden)
2	Telefoonkosten
3	Koffie, thee etc.
4	Aanschaf relevante literatuur
5	Lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond of soortgelijke organisatie
6	Communicatiemateriaal ten behoeve van huurders zoals folders en drukkosten
7	Kopieerkosten
8	Portokosten
9	Reis- en parkeerkosten
10	Scholing
11	Inschakelen van deskundigen en adviseurs
12	Vacatie-vergoedingen bestuur

ALDUS OVEREENGEKOMEN TE SIMPELVELD OP 19 APRIL 2022,

Namens de verhuurder:

De heer M.L.H. Sluijsmans
Directeur-bestuurder

Namens de huurdersorganisatie:

Mevrouw M.W.J. Schols-Winen
Voorzitter

De heer J.H. Prevoo,
Secretaris

De heer J.M.M. Kunkels,
Penningmeester

De heer M.J.H. Franken,
Vice-voorzitter

De heer H.J. Meessen,
2e secretaris

De heer H.M.G. Meijs,
2e penningmeester

Mevrouw H.B.T. Starmans-
Aufdenkamp, bestuurslid

De heer P. Weber,
bestuurslid

De heer J.H. Bonnema,
bestuurslid