

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

DUDOK WONEN

EN

HUURDERSBELANGENVERENIGING DUDOK WONEN



DUDOK
WONEN

*Definitief:
December 2020*

Two handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. The first signature is a simple, rounded scribble, and the second is a more complex, stylized signature.

Inhoud

Samenwerking als basis voor resultaten.....	2
Samenwerkingsovereenkomst tussen Dudok Wonen en HBV Dudok Wonen	3
Artikel 1. Begrippen en definities.....	4
Artikel 2. Doel van de huurdersparticipatie	5
Artikel 3. Erkenning en representativiteit	5
Artikel 4. Financiële vergoeding	6
Artikel 5. Verantwoording door de huurdersvereniging	7
Artikel 6. Het overleg tussen Dudok Wonen en de HBV	7
Artikel 7: Relatie tussen huurdersvereniging en Raad van Commissarissen.....	8
Artikel 8. Rechten	8
Artikel 9. Informatievoorziening	9
Artikel 10. Verantwoordelijkheid, vertrouwelijkheid, geheimhouding en integriteit	10
Artikel 11. Geschillenregeling.....	10
Artikel 12. Slotbepalingen	11
Artikel 13. Bijzondere bepaling	11
Ondertekening	12
Bijlage. Onderwerpen en rechten	13


1

Samenwerking als basis voor resultaten.

(Als oplegger op de Samenwerkingsovereenkomst)

Naast de formele zaken die we goed met elkaar beleggen om met elkaar samen te werken, is er ook veel dat ons typeert in de samenwerking. Iets dat onze samenwerking bijzonder en aantrekkelijk maakt. Immers, we spreken alleen over een goede en werkbare samenwerking als deze samenwerking ook tot zichtbare en gedragen resultaten leidt.

We hebben het dan onder meer over hoe we met elkaar omgaan, naar elkaar luisteren, elkaar overtuigen en op elkaar kunnen rekenen. In de hierna volgende tekst beschrijven we kort de 'samenwerkingscompetenties' die de Bestuursleden van de HBV en de medewerk(st)ers van Dudok Wonen betreft, bijdragen tot een goede samenwerking.

We zijn gemotiveerd en hulpvaardig.

Met elkaar werken vraagt om verbondenheid. Verbondenheid met elkaar en met Dudok Wonen. We kunnen immers alleen inspelen op de wensen van onze (toekomstige) bewoners als we weten wat ze graag willen en waarom dat belangrijk voor ze is. Niet omdat het moet, maar omdat het voorwaardelijk is voor het realiseren van onze doelen en cruciaal is voor onze legitimatie. Verbondenheid is essentieel en dat wordt lastig als motivatie, openheid en eerlijkheid ontbreken. We zijn daarom prettig in de omgang en gemotiveerd voor de onderwerpen die we met elkaar aanpakken.

De onderwerpen die jaarlijks worden geagendeerd zijn vaak lastig en ingewikkeld. We zijn bereid de tijd te nemen om elkaar te helpen, we hebben oog voor de persoonlijke belasting als gevolg van het werk en we zijn op de hoogte van elkaars werk.

We zijn assertief en sensitief, we voelen ons veilig.

Belangrijk bij samenwerking is op te komen voor je meningen en standpunten. Zonder daarbij agressief over te komen. Tijdens het communiceren proberen we dan ook eerst te luisteren, dan te interpreteren, samen te vatten en daarna te antwoorden (ook wel het "LISA model").

Om anderen beter te begrijpen doen we er moeite voor aan te voelen wat anderen denken of voelen, het is immers vaak lastig precies te omschrijven wat je denkt of vindt. Iedereen heeft een eigen mening en een eigen invalshoek. Dat is prima. Belangrijk is dat we ons kunnen inleven in de denkwijze van anderen. We kunnen dingen zeggen zonder ons opgelaten te voelen. We durven vragen te stellen.

Bij "botsingen" gaan we met elkaar het gesprek aan over de conflictpunten. Zo groeien we niet uit elkaar.

We voelen ons verantwoordelijk en zijn flexibel.

Meerdere meningen, ideeën en invalshoeken betekenen dat iedereen op bepaalde punten moet geven en nemen. We zijn bereid dit te doen. Bij samenwerking hebben we ook elk onze verantwoordelijkheden en taken. Iedereen voelt zich verantwoordelijk voor zijn of haar eigen werk en doet ook zijn of haar eigen werk. We kunnen rekenen op elkaar, afspraken worden nagekomen.

We luisteren en overtuigen.

We nemen de tijd om goed en geduldig naar elkaar te luisteren. Dan snappen we elkaar immers beter en voelen we ons serieus genomen. Om elkaar te overtuigen van onze meningen of ideeën, beargumenteren we onze meningen of ideeën goed.



Samenwerkingsovereenkomst tussen Dudok Wonen en HBV Dudok Wonen

Vernieuwde versie: van kracht vanaf 1 januari 2021

Dudok Wonen, hierna te noemen 'de verhuurder'

en

de Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen, hierna te noemen 'de huurdersvereniging'

Overwegende dat:

- de juridische grondslag voor de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd in:
 - de Wet Op het overleg Huurders Verhuurder van 27 juli 1998, en gewijzigd op 1 januari 2009, verder te noemen Overlegwet;
 - de Woningwet 2015 en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) van 1 juli 2015, waarin de herzieningen in de Woningwet verder zijn uitgewerkt;
- we ons realiseren dat goede samenwerking niet over regels en procedures gaat, maar over vertrouwen, wederzijdse betrokkenheid en er samen zin in hebben om ervoor te zorgen dat de dingen die we doen zoveel mogelijk aansluiten bij de behoeften van (toekomstige) bewoners;
- we ons realiseren dat het fijn en nodig is om als er onduidelijkheid of meningsverschillen ontstaan in de samenwerking, deze samenwerkingsovereenkomst ons helpt er samen weer uit te komen;
- de bepalingen in de samenwerkingsovereenkomst in overeenstemming zijn met de statuten van zowel huurdersvereniging als verhuurder;
- het belangrijk is dat de huurdersvereniging deze betrokkenheid en invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- de verhuurder en huurdersvereniging hechten waarde aan representativiteit;
- deze samenwerkingsovereenkomst de bestaande rechtsverhouding tussen verhuurder en de individuele huurders onverlet laat,

komen het navolgende overeen:



Artikel 1. Begrippen en definities

De in deze samenwerkingsovereenkomst gebruikte begrippen moeten als volgt worden begrepen:

Verhuurder:	Stichting Dudok Wonen, vertegenwoordigd door de directeur/bestuurder of een door hem aangewezen plaatsvervanger(s), onder zijn verantwoordelijkheid.
Bewoner:	Onder bewoner wordt, naast de huurder, verstaan degene die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijf in de gehuurde woongelegenheid heeft en daarmee een gezamenlijke huishouding voert.
Bewonerscommissie:	Een bewonerscommissie is een organisatie van bewoners, vaak van een of meer woningcomplexen (flat, appartementen, straat of buurt gebonden), die zich inzet om de belangen van de bewoners te behartigen. Naast belangenbehartiging hebben bewonerscommissies ook vaak een recreatieve functie en organiseren zij activiteiten waarbij bewoners elkaar ontmoeten.
Complex:	Een verzameling woningen of woongebouwen, die de verhuurder financieel / administratief / beheerstechnisch als een geheel beschouwt.
Complexvertegenwoordiger:	Een complexvertegenwoordiger is een huurder of bewoner die: a. woonachtig is in een complex waar geen bewonerscommissie actief is; b. kan aantonen dat hij de steun van meer huurders geniet om als contactpersoon namens het desbetreffende complex naar de verhuurder op te treden; c. open staat voor de vorming van een bewonerscommissie voor het betreffende complex.
Overige participatievormen:	Overige participatievormen zijn, zonder dat zij huurdersvertegenwoordigers zijn, gesprekspartner voor verhuurder rondom concrete projecten of thema's over de kwaliteit van het wonen, zoals leefbaarheid of duurzaamheid, in en rondom het complexen en/of de buurt en/of de wijk. Gezien hun doelstelling zijn ze kortdurend en project- of thema gebonden van karakter.
Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen (HBV)	De vereniging is een huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder, Wet van 27 juli 1998, Stb. 1998/501 en de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regelingen. De vereniging is opgericht door huurders om de belangen te behartigen, alles in de breedste zin van het woord, van alle huurders van woningen van de verhuurder.



Leden:	Leden van de huurdersvereniging zijn zij die, ingevolge artikel 4 van hun Statuten, ingeschreven staan in het ledenregister van de huurdersvereniging.
Huishoudelijk reglement:	Onder huishoudelijk reglement wordt verstaan het huishoudelijk reglement van de huurdersvereniging.
Geschillencommissie Samenwerkingsovereenkomst:	Een commissie die bindende uitspraken doet in geschillen tussen de huurdersvereniging en verhuurder over de interpretatie van deze overeenkomst.
Raad van Commissarissen:	De Raad van Commissarissen is het toezichthoudende orgaan van de verhuurder. Het heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de verhuurder en op de algemene gang van zaken binnen de organisatie van de verhuurder.

Artikel 2. Doel van de huurdersparticipatie

2.1. Doel van huurdersparticipatie is het concreet vormgeven van de invloed van huurders op het beleid van en het beheer door de verhuurder, naar de letter en geest van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV).

2.2. De verhuurder wil de huurdersvereniging in een vroeg stadium betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders.

Artikel 3. Erkenning en representativiteit

3.1. De huurdersvereniging wordt door de verhuurder erkend als onderhandelingspartner voor wat betreft het beheer en beleid van de verhuurder, daar waar het de belangen betreft van alle huurders van de verhuurder.

3.2. Het is de huurdersvereniging die opkomt voor de belangen van alle huurders van de verhuurder.

3.3. Het bestuur van de huurdersvereniging draagt er zorg voor dat:

- a. de huurders van de verhuurder op de hoogte worden gehouden van de activiteiten van de huurdersvereniging en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
- b. zij ten minste eenmaal per jaar een bijeenkomst uitschrijft voor de huurders, daarin verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar.
- c. zij alle bewoners van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich aan te sluiten.
- d. het bestuur van huurdersvereniging wordt gekozen door de leden conform haar statuten.

3.4. De verhuurder draagt er zorg voor dat:

- a. de huurdersvereniging in materiële en immateriële zin in staat wordt gesteld haar doelstellingen, zoals genoemd in artikel 2, na te kunnen leven
- b. nieuwe huurders attent worden gemaakt maken op de mogelijkheid lid te worden van de huurdersvereniging en bewonersorganisatie op complexniveau (indien aanwezig).



3.5. Overige participatievormen kunnen door de verhuurder project- of themagericht en/of voor korte duur worden ingezet. In tegenstelling tot bewonerscommissies ligt het accent op een tijdelijke functie als klankbord en/of werkgroep.

We herkennen en erkennen deze participatievormen onder andere in:

- a. (tijdelijke) werkgroepen vanwege onderhoud van het wooncomplex;
- b. complexvertegenwoordigers;
- c. (tijdelijke) klankbordgroepen;
- d. digitale participatievormen.

3.6. Als er al een bewonerscommissie actief is dan worden onderwerpen, als bedoeld onder 3.5., in een andere participatievorm opgepakt nadat hierover overleg heeft plaatsgevonden met de reeds aanwezige bewonerscommissie.

3.7. Het bestuur van de huurdersvereniging houdt bij zijn besluitvorming rekening met het uitgebrachte advies van werkgroepen en van bewonerscommissies en met de verdere informatie die de leden via panels en enquêtes aanbrengen.

Artikel 4. Financiële vergoeding

4.1. De huurdersvereniging stelt jaarlijks voor het begin van het kalenderjaar een begroting op van de kosten die samenhangen met de activiteiten genoemd in artikel 4.3 en legt deze ter goedkeuring voor aan de verhuurder.

4.2. De verhuurder stelt de huurdersorganisatie op basis van de goedgekeurde begroting een budget van €40.000 (prijsspeil 2020, jaarlijks op 1 januari te indexeren op basis van ConsumentenPrijnsIndex) ter beschikking, uit te betalen in twee gelijke termijnen bij aanvang van het kalenderjaar en halverwege het kalenderjaar.

4.3. Deze financiële vergoeding is bestemd voor:

- a. de algemene bestuurstaken van de huurdersvereniging (behoudens de onkostenvergoedingen en vacatiegelden dient dit bedrag niet te worden besteed aan de betaling (salaris) van de bestuursleden);
- b. het activeren, adviseren en ondersteunen van de Bewonerscommissies;
- c. de deskundigheidsbevordering van het bestuur van de HBV of door het bestuur aan te wijzen leden van de vereniging;
- d. de kosten voor het zorgvuldig uitoefenen van haar taken;
- e. ad-hoc inschakelen van deskundigen op deelgebieden;
- f. het voeren van een adequate (financiële-) administratie, lidmaatschappen en alle door het bestuur te besluiten voorkomende relevante werkzaamheden/projecten.

4.4. De huurdersvereniging kan in de loop van het kalenderjaar in bijzondere gevallen en onderbouwd, de verhuurder verzoeken tot het verstrekken van aanvullende financiële steun voor onvoorziene kosten die de gefixeerde toelage te boven gaan. Echter in principe behoort de huurdersvereniging haar taken binnen de grenzen van de vaste bijdrage uit te oefenen.

4.5. De verhuurder kan de vergoeding van de kosten genoemd in artikel 4.3 (gedeeltelijk) vervangen door een verstrekking in natura.

4.6. De huurdersvereniging legt jaarlijks na afloop van het kalenderjaar verantwoording af over de gemaakte kosten en de besteding van de door de verhuurder beschikbaar gestelde middelen.



Artikel 5. Verantwoording door de huurdersvereniging

5.1. De huurdersvereniging legt jaarlijks in de vorm van een jaarverslag met toelichting en financieel overzicht, voor 1 april, verantwoording af aan de algemene ledenvergadering en vraagt de vergadering décharge te verlenen voor het gevoerde beleid en de financiële uitkomsten van het voorgaande jaar, conform de statuten van de vereniging.

Na goedkeuring hiervan zal het jaarverslag met een exploitatierekening over het afgesloten boekjaar en een balans uiterlijk voor 1 juni aan de verhuurder worden verstrekt, waarbij de accountant van de verhuurder, indien gewenst, wordt uitgenodigd om de financiële administratie in te zien.

5.2. Als de verhuurder meent dat de ter beschikking gestelde budgetten niet overeenkomstig de wet worden besteed, deelt de verhuurder dit de huurdersvereniging uiterlijk één maand na ontvangst van de begroting, jaar- of afrekening mee. De verhuurder en de huurdersvereniging overleggen vervolgens om tot overeenstemming te komen over een acceptabele aanwending van verstrekte gelden. In afwachting daarvan kan de betaling tijdelijk worden opgeschort. Bij geschillen, waar partijen het onverhoopt niet over eens zouden kunnen worden, worden deze voorgelegd aan de Geschillencommissie Samenwerkingsovereenkomst (zie artikel 11).

5.3. Als de uitkomsten van het banksaldo in het financiële verslag in een boekjaar een overschot boven de € 10.000,- aangeeft, wordt het overschot boven dit bedrag ter beschikking gesteld aan verhuurder om terug te vloeien in de algemene middelen van de verhuurder.

Artikel 6. Het overleg tussen Dudok Wonen en de HBV

6.1. Verhuurder en huurdersvereniging voeren overleg over alle onderwerpen die voor de huurders van verhuurder van belang kunnen zijn. De onderwerpen die hier in elk geval bedoeld worden zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze overeenkomst. Het overleg vindt periodiek plaats, maar tenminste viermaal per jaar en zo dikwijls als het bestuur van de huurdersvereniging en de verhuurder wensen.

6.2. Verhuurder wordt in het overleg vertegenwoordigd door haar directeur/bestuurder, of door (een) door hem gemandateerde aangewezen plaatsvervanger(s).

6.3. De huurdersvereniging wordt in het overleg vertegenwoordigd door het dagelijks bestuur van de huurdersvereniging. Het bestuur kan zich in het overleg laten bijstaan door leden van de huurdersvereniging en/of indien zij dit wenst door externe adviseurs.

6.4. De vertegenwoordigers van de verhuurder en van de huurdersvereniging hebben het recht om voor ieder overleg te weten welke personen aanwezig zijn bij dat overleg.

6.5. De agenda van het overleg wordt door de partijen opgesteld. De agenda wordt minimaal twee weken voorafgaand aan het overleg aan de secretaris van de huurdersvereniging door de verhuurder toegezonden.

6.6. Het voorzitterschap van het overleg wordt in principe roulerend vervuld door de verhuurder of de huurdersvereniging.

6.7. Het (concept)verslag van het overleg wordt verzorgd door de verhuurder en aangeboden aan de secretaris van de huurdersvereniging. De verhuurder draagt zorg voor verzending binnen 3 weken na het overleg. Aan het verslag wordt een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen toegevoegd. Het verslag wordt in het eerstvolgend overleg besproken en vastgesteld.



6.8. Naast overleg over inhoudelijke onderwerpen wordt ten minste 1 keer per jaar een apart overleg gevoerd over de samenwerking tussen verhuurder en huurdersvereniging.

Artikel 7: Relatie tussen huurdersvereniging en Raad van Commissarissen

7.1. De voordragende huurdersorganisatie en de RvC stellen gezamenlijk een reglement vast om te komen tot een bindende voordracht van twee kandidaten voor de Raad van Commissarissen van verhuurder, die door de Raad van Commissarissen van verhuurder benoemd worden op de kwaliteitszetels van de bewoners conform artikel 11 van de statuten van de verhuurder.

7.2. Eenmaal per jaar vindt er een overleg plaats tussen de voltallige Raad van Commissarissen van de verhuurder en het bestuur van de huurdersvereniging.

7.3. De huurderscommissarissen van de Raad van Commissarissen nemen voorafgaand aan ieder regulier overleg tussen verhuurder en de Raad van Commissarissen contact op met de huurdersvereniging om de bewonersinvalshoek binnen de Raad van Commissarissen goed te kunnen verwoorden.

7.4. Minimaal 2 keer per jaar voeren de huurderscommissarissen van de Raad van Commissarissen overleg met het bestuur van de huurdersvereniging.

7.5. Alle overleggen met de Raad van Commissarissen of een afvaardiging daarvan hebben een overwegend meningsvormend karakter.

Artikel 8. Rechten

In deze samenwerkingsovereenkomst wordt geregeld over welke onderwerpen informatierecht, adviesrecht of instemmingsrecht de HBV heeft. Dit staat beschreven in de bij deze overeenkomst behorende bijlage 1.

8.1. Informatierecht:

De verhuurder verstrekt de huurdersvereniging schriftelijk en/of mondeling informatie. Dit zal gaan over:

- a. de onderwerpen in bijlage 1
- b. beleidswijzigingen over de onderwerpen in bijlage 1 en
- c. ontwikkelingen in de volkshuisvesting of regionale woningmarkt die voor de HBV van belang kunnen zijn.

8.2. Adviesrecht:

- a. De huurdersvereniging kan de verhuurder gevraagd en ongevraagd adviseren. Andersom kan ook natuurlijk.
- b. Op een schriftelijk advies zal de verhuurder of de huurdersvereniging binnen zes weken (30 werkdagen) schriftelijk en gemotiveerd reageren.
- c. De verhuurder zal voor zij overgaat tot vaststelling of wijziging van beleid over de onderwerpen uit bijlage 1, verplicht advies vragen aan de huurdersvereniging.
- d. Na een schriftelijk verzoek van de verhuurder daartoe, moet de huurdersvereniging binnen 30 werkdagen het gevraagde advies uitbrengen; schriftelijk, gemotiveerd en als gekwalificeerd aangemerkt.
- e. De verhuurder geeft binnen 10 werkdagen schriftelijk en gemotiveerd aan of zij het advies al dan niet overneemt. Zo nodig kan in een overleg aanvullende informatie worden gegeven.
- f. De verhuurder mag slechts van deze procedure afwijken indien direct ingrijpen noodzakelijk is. De verhuurder stelt de huurdersvereniging, in dergelijke gevallen zo spoedig mogelijk in kennis.

- g. Het staat de verhuurder vrij om het beleidsvoornemen ten uitvoering te brengen ten minste 3 werkdagen nadat daarover een schriftelijke en gemotiveerde mededeling van de verhuurder is ontvangen door de huurdersvereniging.

8.3. Instemmingsrecht:

Over bepaalde onderwerpen kan alleen in onderling overleg besloten worden. De onderhandelingspartners moeten daarvoor overeenstemming bereiken. Beide partijen nemen het initiatief tot het voor het bereiken van deze overeenstemming noodzakelijke overleg.

Artikel 9. Informatievoorziening

9.1. Beide partijen hanteren als uitgangspunt transparantie en wederzijdse betrokkenheid. Zij informeren elkaar in alle openheid over zaken die zij interessant of van belang achten voor de andere partij.

9.2. Beide partijen verstrekken, op eigen initiatief en desgevraagd, tijdig en kosteloos alle benodigde informatie aan elkaar, voor zover die stukken ter beschikking worden gesteld met de bedoeling ze in enig overleg te bespreken.

9.3. De bespreking van de in het eerste lid bedoelde stukken wordt, behoudens tussentijdse andersluidende afspraak, uiterlijk 10 werkdagen vooraf geagendeerd zodat invloed van de partijen op de stukken mogelijk is.

9.4. De informatieverplichting van de verhuurder ten opzichte van de huurdersvereniging omvat in elk geval de onderwerpen waarover de huurdersvereniging gekwalificeerd advies kan geven, of een instemmingsrecht heeft.

9.5. De verhuurder voorziet de huurdersvereniging op eigen initiatief van beleids(voorbereidende) en vastgestelde stukken en besluiten, en alle andere relevante informatie over deze onderwerpen. De verhuurder geeft hierbij aan wat haar beweegredenen zijn en welke gevolgen voor de huurders hieraan verbonden zijn. De onderwerpen die het hier betreft zijn opgenomen in bijlage 1 van deze samenwerkingsovereenkomst.

9.6. De verhuurder stelt daarnaast aan de huurdersvereniging in elk geval ter beschikking:

- a. algemene informatie over Dudok Wonen en over onderwerpen die voor huurders van wezenlijk belang zijn.
- b. jaarverslaglegging.
- c. jaarplannen, zo nodig gespecificeerd per complex.
- d. voornemens die invloed hebben op (de samenstelling van) het woningbezit van de verhuurder, waaronder fusie of deelneming in rechtspersonen.
- e. andere beleids(voorbereidende) stukken en besluiten die voor de huurdersvereniging van wezenlijk belang kunnen zijn, en voor zover deze het algemeen belang van de verhuurder niet schaden.

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

- a. de reglementen van de huurdersvereniging;
- b. de namen en adressen van de bestuursleden;
- c. het jaarverslag en uitgebreide balans;
- d. beleidsvoornemens, werkplan en begroting;

Artikel 10. Verantwoordelijkheid, vertrouwelijkheid, geheimhouding en integriteit

10.1 De wederzijdse verstrekking van (schriftelijke) informatie vraagt van beide partijen de verantwoordelijkheid hiermee zorgvuldig om te gaan. Beide partijen beschouwen in eerste instantie alle informatie die zij van elkaar ontvangen als vertrouwelijk. Informatie wordt nooit verspreid onder derden zonder toestemming voor deze verspreiding van de partij die de bron is van de informatie. Bij twijfel over de manier waarop verspreiding het best kan plaatsvinden wordt altijd overleg gepleegd met de partij die de bron is van de informatie.

10.2. De deelnemers aan het overleg en hun bestuursleden zijn verplicht tot geheimhouding van alle aangelegenheden ten aanzien waarvan de verhuurder of de huurdersvereniging, hen geheimhouding heeft opgelegd. Het voornemen om geheimhouding op te leggen wordt voor de behandeling van de betrokken aangelegenheid medegedeeld. Degene die geheimhouding oplegt, deelt daarbij tevens mee, welke schriftelijke of mondeling verstrekte gegevens onder de geheimhouding vallen en hoe lang deze dient te duren. De plicht tot geheimhouding vervalt slechts door opheffing van de geheimhouding door de oplegger, en in geen geval door beëindiging van het lidmaatschap van het bestuur van huurdersvereniging, of door beëindiging van de arbeidsovereenkomst van de betrokken medewerker met de verhuurder.

10.3. Beide partijen handelen naar de wettelijke regels van de Algemene verordening gegevensbescherming (AGV).

10.4 Beide partijen handelen integer en besteden de financiële middelen op een maatschappelijk verantwoorde wijze.

Artikel 11. Geschillenregeling

11.1. Geschillen tussen de verhuurder en de huurdersvereniging over de interpretatie van deze samenwerkingsovereenkomst, worden beslecht door de Geschillencommissie Samenwerkingsovereenkomst. Een uitspraak van deze Geschillencommissie wordt door beide partijen als bindend beschouwd.

11.2. De Geschillencommissie Samenwerkingsovereenkomst bestaat uit drie personen. Één lid wordt benoemd door de verhuurder, één lid wordt benoemd door de huurdersvereniging. Deze beide leden worden benoemd binnen twee weken nadat een geschil is ontstaan. Zij benoemen gezamenlijk een onafhankelijke voorzitter.

11.3. De Geschillencommissie wordt ingesteld binnen drie weken nadat een geschil is ontstaan.

11.4. De Geschillencommissie regelt zelf de procesorde, maar hanteert daarbij in ieder geval de volgende termijnen:

- a. de Geschillencommissie hoort binnen drie weken na haar instelling beide partijen over het geschil.
- b. de Geschillencommissie doet haar bindende uitspraak binnen vier weken nadat zij beide partijen voor het eerst heeft gehoord. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met twee weken.

11.5. De Geschillencommissie kan ook andere partijen om een toelichting of advies vragen omtrent het geschil.

11.6. Als één van de partijen niet binnen twee weken nadat een geschil is ontstaan, een persoon heeft benoemd als lid van de Geschillencommissie, dan wordt een lid benoemd door de rechtbank Midden-Nederland, op verzoek van de andere partij.



11.7. Voor spoedeisende geschillen waarvoor een voorziening bij voorraad op korte termijn noodzakelijk is, zijn partijen bevoegd om enigerlei (al dan niet voorlopige) voorziening te vragen bij de rechtbank Midden-Nederland.

Artikel 12. Slotbepalingen

12.1. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt voor onbepaalde tijd aangegaan.

12.2. Jaarlijks evalueren de verhuurder en de huurdersvereniging gezamenlijk de samenwerking, en bepalen zij in overleg of de samenwerkingsovereenkomst moet worden gewijzigd.

12.3. Tussentijdse opzegging gedurende de looptijd van de samenwerkingsovereenkomst door de verhuurder is mogelijk wanneer de huurdersvereniging niet (meer) voldoet aan het bepaalde in artikel 3 van deze samenwerkingsovereenkomst. Als de verhuurder voornemens is deze samenwerkingsovereenkomst op te zeggen om deze reden, treedt zij eerst in overleg met de huurdersvereniging. De huurdersvereniging krijgt zes maanden de tijd om (weer) te voldoen aan het bepaalde in artikel 3, of artikel 3 kan in overleg tussen beide partijen worden gewijzigd. Als de huurdersvereniging er niet in slaagt binnen de afgesproken termijn (weer) te voldoen aan de gestelde voorwaarden, dan kan de verhuurder de samenwerkingsovereenkomst opzeggen.

12.4. Tussentijdse opzegging van deze samenwerkingsovereenkomst kan geschieden door elk der partijen wanneer de andere partij handelt in strijd met het bepaalde in artikel 10 en 11 van deze samenwerkingsovereenkomst.

12.5. Opzegging van deze samenwerkingsovereenkomst dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

12.6. Indien gedurende de looptijd van deze overeenkomst door de wetgever afwijkende bepalingen worden opgelegd, worden deze onverwijld doorgevoerd. De samenwerkingsovereenkomst wordt zo spoedig mogelijk, doch maximaal 2 maanden na het ingaan van de wijzigingen, in overeenstemming gebracht met wat door de wetgever is bepaald.

Artikel 13. Bijzondere bepaling

In alle gevallen, betrekking hebbend op de samenwerking, waarin deze samenwerkingsovereenkomst niet voorziet, wordt door de verhuurder en de huurdersvereniging, na overleg, gezamenlijk besloten. Mocht hierin geen overeenstemming te bereiken zijn, dan wordt het geschil voorgelegd aan de Geschillencommissie Samenwerkingsovereenkomst.




11

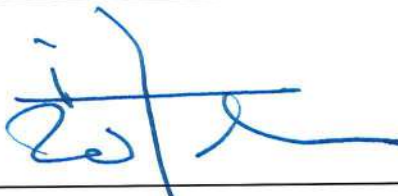
Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Hilversum op 22 december 2020:

1. Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen, vertegenwoordigd door de heer A. Elbertsen, Voorzitter.
2. Stichting Dudok Wonen, vertegenwoordigd door de heer R.J. Sliep, Directeur Woonbedrijf.

1. 

d.d. 22 december 2020

2. 

d.d. 22.12.2020



Bijlage. Onderwerpen en rechten

Schema onderwerpen en bevoegdheden

In het onderstaande schema staan onder a. tot en met l. de onderwerpen die de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' (Overlegwet) in artikel 3, lid 2 noemt in verband met het informatie-, overleg- en adviesrecht van de huurdersorganisatie en bewonerscommissie. Het getal in de rechterkolommen geeft aan welke bevoegdheid (zie Legenda) de huurdersvereniging (A) en de bewonerscommissie (B) bij deze onderwerpen wettelijk heeft. Daarnaast staan in het schema nog enkele andere onderwerpen (waaronder huurdersraadpleging, zienswijze bij verkoop en verbindingen en visitatie) die niet in de Overlegwet worden genoemd, maar waarop huurdersorganisaties in de corporatiesector dankzij de Woningwet 2015 ook (of meer) bevoegdheden hebben gekregen.

Bevoegdheden

1. informatierecht: dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen;
2. gekwalificeerd adviesrecht: 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 initiatiefrecht geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of (in de samenwerkingsovereenkomst) extra zijn overeengekomen.

Onderwerpen	Huurders- vereniging	Bewoners- commissie
A. Algemeen		
Statuten Dudok Wonen; vaststelling en wijzigingen	1	
Statuten; vaststelling en wijziging van artikelen m.b.t. positie bewoners	2	
Voordracht kwaliteitszetels RvC (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015)	Voordrachtsrecht (2 zetels)	
Samenwerkingsovereenkomst Dudok Wonen-HBV	3	
Samenstelling Geschillencommissie samenwerkingsovereenkomst	Voordrachtsrecht (1 zetel)	
Jaaroverzicht uitspraken klachtencommissie, zoals opgenomen in het jaarverslag (aantal en aard klachten).	2	
Jaarlijkse Kadernotitie, die het uitgangspunt vormt voor de begroting en de meerjarenraming.	2	
Jaarlijkse Begroting van de Stichting Dudok Wonen	2	
Jaarplan en prognoses op financieel en Volkshuisvestingsgebied	1	
Statutenwijziging Huurders Belangen Vereniging Dudok Wonen	Dudok Wonen adviesrecht	
B. Het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving		
Portefeuillestrategie	2	
Meerjarenbeleid en -begroting onderhoud	2	
Bewoner en Onderhoud	2	
Procedure klachtenonderhoud	2	
Start Verhuur Kwaliteit	2	
Meerjarig onderhoudsprogramma complex (incl. centrale voorzieningen en installaties)		2

Planvorming, planning en uitvoering groot onderhoud complex		2
C. Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden		
Sloop en vervangende nieuwbouw		
Afweging en argumentatie herstructurering	2	
Reglement sloop, renovatie en (groot) onderhoud	2	
Invulling herstructurering op wijk/complexniveau		2
Programma van eisen nieuwbouw	2	
Invulling sociaal plan op complexniveau		3
Woningverbetering en energiebesparing		
Algemeen beleid woningverbetering en procedure	2	
Duurzaamheidsvisie en implementatie daarvan	2	
Planvorming, planning en uitvoering woningverbetering in complex		3
Energiebesparingsplan in complex		3
Aan- en verkoop huurwoningen		
Aan- en verkoopbeleid algemeen	2	
Beleid sociale koopformules (Koop GoedKoop en Kopen naar Wens)	2	
Participatiebeleid huurders in VvE's	2	
Verkoopplan woningen complex (per woning of complexgewijs)		2
Splitsings- en huishoudelijk reglement VvE		2
Beheer in VvE complexen		2
D. Het toewijzings- en verhuurbeleid		
Woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring)	2	
Beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)	2	
Beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)	2	
Beleid zelf aangebrachte veranderingen (zav) en vergoedingen daarvoor	2	
E. De door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur		
Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2	
Beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	2	
F. Het beleid inzake de huurprijzen		
Huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)	2	
Huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen	2	
Huurprijsbeleid per complex		1
Huurverhoging na woningverbetering van complex		3
G. 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		
beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten	3	
procedure afrekening servicekosten	3	



CE

aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex		3
implementatie warmtewet bij collectieve installaties	3	
H. Een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek		
fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	2	
gevolgen fusie voor huurders ten aanzien van de prijskwaliteitsverhouding, dienstverlening, kwaliteitsinvesteringen, zeggenschap	2	
I. Het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woonegelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken		
algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	2	
leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau		2
dagelijks beheer en sociale veiligheid complex		2
het beleid ten aanzien van woonoverlast	2	
J. Het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven		
algemeen beleid wonen en zorg	2	
programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen	2	2
aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen	2	2
extra dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, zorg)		2
K. 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 verhuurde		
contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service	2	
beheerovereenkomst	2	
keuze, evaluatie en wijziging beheerder	2	
L. De beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken		
Activiteitenplannen per gemeente met de voorgenomen activiteiten voor het jaar daarop en met een doorkijk naar de vier daarop volgende jaren.	2	
inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)	2	
Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (onderdelen Woningwet 2015):		
Zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)	2	

Zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)	2	
Administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet DAEB activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet 2015)	2	
Visitatie: inbreng huurdersvereniging en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)	2	



