



Samen- werking

**Samenwerkingsovereenkomst Staedion
en Huurdersvereniging Staedion
5 november 2020**

Inhoudsopgave

Samenwerkingsovereenkomst Staedion en Huurdersvereniging Staedion (HVS)	1
Begrippen en definities Samenwerkingsovereenkomst Staedion en Huurdersvereniging Staedion (HVS)	5
Bijlage 1: Onderwerpen matrix Huurdersvereniging Staedion	7
Reglement Participatie van Bewonerscommissies Staedion	9

Samenwerkingsovereenkomst Staedion en Huurdersvereniging Staedion (HVS)

Partijen

Verhuurder **Stichting Staedion**

hierna te noemen de verhuurder, in deze vertegenwoordigd door

W.M.K. Krzeszewski

bestuursvoorzitter

en

Huurdersvereniging Staedion

hierna te noemen de huurdersvereniging, in deze vertegenwoordigd door

R. Klein

voorzitter van het bestuur

Overwogen als volgt

- dat partijen nadere afspraken willen maken over de uitwerking van de Wet op het overleg huurders verhuurders (hierna te noemen WOHV), de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting inzake het overleg tussen de huurdersvereniging en de verhuurder;
- dat partijen erkennen dat het in wederzijds belang is dat huurdersvereniging en verhuurder structureel met elkaar overleg voeren;
- dat deze overeenkomst tot doel heeft samenwerking, communicatie en overleg tussen de verhuurder en huurdersvereniging zo goed mogelijk te laten verlopen;
- dat de verhuurder en de huurdersvereniging ernaar streven tot een optimale samenwerking te komen met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen;
- het uitgangspunt van deze overeenkomst is de erkenning van de huurdersvereniging als belangenbehartiger voor huurders/bewoners van verhuurder.

Artikel 1 De huurdersvereniging

1. De huurdersvereniging heeft tot doel het behartigen van de belangen van de huurders/bewoners van de verhuurder.
2. Het bestuur wordt gekozen door en uit de bewonerscommissies en contactgroepen van de huurders/bewoners van de verhuurder, alsmede uit individuele huurders. Indien noodzakelijk kan externe deskundigheid in het bestuur worden aangetrokken. Hiervoor geldt een maximum van één extern bestuurslid op een maximaal aantal bestuursleden van vijf en maximaal twee externe bestuursleden bij zes of meer bestuursleden.
3. De huurders/bewoners van de verhuurder kunnen zich per complex organiseren in een bewonerscommissie of contactgroep. Daarnaast kunnen, bij het uitblijven van voorgaande vormen, ook contactpersonen worden aangemerkt als huurdersvertegenwoordiging op complexniveau.
4. De huurdersvereniging en de verhuurder spannen zich in voor een zo groot mogelijke aansluiting van de bewonerscommissies en contactgroepen aan de huurdersvereniging.
5. De huurdersvereniging informeert de bewonerscommissies en contactgroepen over haar activiteiten en betreft deze bij haar standpuntbepaling.
6. De huurdersvereniging schrijft ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de bewonerscommissies en contactgroepen waarin zij verantwoording aflegt over haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt. De verhuurder ontvangt een afschrift van de notulen van dit overleg en een representatielijst van de aanwezigen.

7. De huurdersvereniging streeft naar een zo groot mogelijke representativiteit en betreft al haar bewonerscommissies en contactgroepen bij haar standpuntbepaling. De huurdersvereniging zorgt voor structurele communicatie naar de bewonerscommissies en contactgroepen over haar activiteiten.
8. De huurdersvereniging legt bij het opstellen en bij wijzigen van statuten en huishoudelijk reglement de concepten ter advisering voor aan de verhuurder en stelt de vastgestelde statuten en huishoudelijk reglement de verhuurder ter beschikking. Tevens overlegt de Huurdersvereniging aan verhuurder de namen en adressen van de bestuursleden en wijzigingen hiervan.
9. De verhuurder erkent de huurdersvereniging als huurdersvereniging in de zin van artikel 1, eerste lid onder f, van de WOHV.

Artikel 2 Informatie

1. De verhuurder informeert de huurder, de betrokken bewonerscommissie en contactgroep en de betrokken huurdersvereniging op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders/bewoners, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.
2. De verhuurder informeert de huurdersvereniging en de bewonerscommissies uit eigen beweging schriftelijk als hij voornemens heeft tot wijziging van het door hem gevoerde beleid of beheer ten aanzien van de onderwerpen als genoemd in bijlage 1.
3. De verhuurder informeert de huurdersvereniging over ontwikkelingen in de volkshuisvesting die voor de huurdersvereniging bij haar werkzaamheden van belang zijn.
4. Partijen kunnen afspraken maken over de vertrouwelijke behandeling van 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 huurdersvereniging overleggen minimaal tweemaal per jaar op directieniveau. Het overleg wordt voorgezeten door de verhuurder; van het overleg worden notulen gemaakt door de verhuurder.
2. Het overleg met de huurdersvereniging heeft betrekking op de onderwerpen genoemd in bijlage 1 die op verhuurderniveau een rol spelen.
3. De datum en agenda voor het overleg worden in overleg tussen de verhuurder en de huurdersvereniging vastgesteld.
4. De verhuurder en de huurdersvereniging kunnen zich in het overleg laten bijstaan door een deskundige adviseur, indien dit voor de behandeling van één of meer onderwerpen redelijkerwijs noodzakelijk is.
5. 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.
6. De verhuurder kan besluiten over bepaalde onderwerpen gezamenlijk te overleggen met de huurdersvereniging en/of bewonerscommissies en contactgroepen op complexniveau.

Artikel 4 Advies

1. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer, genoemd in bijlage 1, niet uit dan nadat hij binnen een door hem aan te geven periode van tenminste zes weken na het verstrekken van de informatie, de huurdersvereniging in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien de huurdersvereniging dat wenst, daarover schriftelijk advies uit te brengen.
2. Wanneer de verhuurder het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, laat hij dit binnen twee weken schriftelijk en gemotiveerd aan de huurdersvereniging weten.
3. De verhuurder kan zijn voornemen uitvoeren:
 - a. na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersvereniging dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen, dan wel heeft laten weten geen advies te willen uitbrengen;
 - b. nadat de door de verhuurder gestelde termijn, bedoeld in het tweede lid, is verstreken;

- c. drie werkdagen nadat een schriftelijke mededeling als bedoeld in het tweede lid door de huurdersvereniging is ontvangen.
4. Bij gevraagd of ongevraagd advies van de huurdersvereniging aan de verhuurder, reageert de verhuurder binnen een termijn van zes weken gemotiveerd op het advies van de huurdersvereniging.

Artikel 5 Instemming

1. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van de servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek slechts uit met voorafgaande instemming van de huurdersvereniging.
2. Het beleid inzake de vaststelling van servicekosten zoals omschreven in het eerste lid van dit artikel heeft betrekking op aanpassingen in de wijze van afrekening van de servicekosten en aanpassingen in het servicekostenpakket 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 huurdersvereniging inzake:
 - a. de oprichting en instandhouding van de huurdersvereniging;
 - b. de communicatie met de huurders/bewoners, zoals het betrekken van de huurders/bewoners 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;
 - e. trainings- en scholingsactiviteiten ten behoeve van het functioneren van de huurdersvereniging.
2. In overleg met de huurdersvereniging kan de verhuurder, ter beperking van de kosten, de vergoeding genoemd in het eerste lid (gedeeltelijk) vervangen door een vergoeding in natura.
3. De vergoeding in geld of natura als genoemd in het eerste en tweede lid heeft betrekking op de werkzaamheden en benodigdheden als genoemd in bijlage 3 bij deze overeenkomst.
4. De huurdersvereniging stelt jaarlijks voor het begin van het kalenderjaar een activiteitenplan op en daaraan gekoppeld een begroting met de kosten die samenhangen met de activiteiten genoemd in het eerste en derde 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 de huurdersvereniging.
6. De verhuurder stelt de huurdersvereniging op basis van de goedgekeurde begroting een passend budget ter beschikking, uit te betalen in twee gelijke termijnen bij aanvang van het kalenderjaar en halverwege het kalenderjaar. Niet uitgegeven budget wordt geretourneerd aan Staedion. De Huurdersvereniging rapporteert per kwartaal aan de verhuurder over de uitgaven.
7. De huurdersvereniging legt jaarlijks na afloop van het kalenderjaar middels een jaarverslag verantwoording af over de gemaakte kosten en de besteding van de door de verhuurder beschikbaar gestelde middelen. Deze uitgaven worden door Staedion gecontroleerd.

Artikel 7 Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst geldt voor een periode van twee jaar na ondertekening en wordt aan het einde van het tweede jaar geëvalueerd. De evaluatie is de basis voor voortzetting van de overeenkomst.
2. Na de evaluatie kan een nieuwe overeenkomst worden afgesloten voor de periode van opnieuw twee jaar, waarna opnieuw een evaluatie volgt als basis voor voortzetting van de nieuwe overeenkomst.
3. Indien de huurdersvereniging 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.
4. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen te Den Haag, op 5 november 2020

Namens de verhuurder

Namens de huurdersvereniging

.....
W.M.K. Krzeszewski
(bestuursvoorzitter)

.....
R. Klein
(voorzitter)

Begrippen en definities Samenwerkingsovereenkomst Staedion en Huurdersvereniging Staedion (HVS)

In de samenwerkingsovereenkomst Huurdersvereniging Staedion worden de volgende begrippen en definities gebruikt:

Verhuurder

De Toegelaten Instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet, in deze de Stichting Staedion, gevestigd te Den Haag

Huurder

Degene die een huur- of gebruikersovereenkomst voor woonruimte heeft gesloten met de Verhuurder; onder huurder wordt mede verstaan:

- a. de medehuurder: de echtgenoot of wettelijk geregistreerde partner van de huurder en de huisgenoot (artikelen 7:266-269 van het Burgerlijk Wetboek); en
- b. de huisgenoot van de huurder na diens overlijden.

Bewoner

Onder bewoner wordt, naast de huurder, verstaan degene die met instemming van de huurder zijn/haar wettig hoofdverblijf in de gehuurde woongelegheden heeft en meerderjarig is.

Bewonerscommissie

De bewonerscommissie is een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder g van de WOHV (niet zijnde een huurdersvereniging in de zin van artikel 1, eerste lid onder f van de WOHV) die de belangen behartigt van de bewoners van dat wooncomplex.

Contactgroep

Een groep van ten minste twee bewoners in een wooncomplex als bedoeld in artikel 1 onder c WOHV, waar geen bewonerscommissie bestaat en die de bewoners in dit complex vertegenwoordigt. Een contactgroep heeft tot doel het behartigen van de belangen van de bewoners van dat complex. Deze groep heeft geen dagelijks bestuur en voldoet niet aan alle voorwaarden genoemd in het reglement participatie Bewonerscommissies Staedion. In bepaalde gevallen kan deze contactgroep een aantal rechten van een bewonerscommissie worden toegekend, zoals geregeld in het reglement participatie Bewonerscommissies.

Contactpersoon

Een individuele huurder die de bewoners, of een gedeelte daarvan, vertegenwoordigt in een wooncomplex als bedoeld in artikel 1 onder c WOHV, waar geen bewonerscommissie of contactgroep bestaat. Een contactpersoon heeft tot doel het behartigen van de belangen van de bewoners van dat complex. Een contactpersoon heeft niet de rechten van een Bewonerscommissie, maar kan wel gehoord worden.

Werkgroep

Een groep van tenminste twee personen of meer die tot doel heeft het behandelen van een bepaald thema, meestal leefbaarheid (bijvoorbeeld schoonmaak, signalering, beheer, groenvoorziening), ingesteld door de Verhuurder en samengesteld uit een delegatie van de Verhuurder en bewoners die door of namens de Huurdersvereniging zijn aangewezen. De werkgroep rapporteert aan de Verhuurder en de Huurdersvereniging.

Huurdersvereniging

De Huurdersvereniging is een vereniging als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder f van de WOHV die op strategisch corporatieniveau de belangen van de aangesloten bewonerscommissies/contactgroepen/contactpersonen behartigt en zich met name inzet voor de complex overschrijdende belangen van deze organisaties en de individuele huurders. Bewonerscommissies en contactgroepen kunnen zich als lid aanmelden bij de Huurdersvereniging.

Bestuursvoorzitter

Degene die namens het tweehoofdige collegiaal bestuur van de Stichting Staedion optreedt als contactpersoon voor de Huurdersvereniging.

Raad van Commissarissen

Het intern orgaan dat toezicht uitoefent op het bestuur van de Verhuurder.

Complex

Een aantal woongelegheden van de Verhuurder, welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen en als zodanig als complex zijn vastgesteld door de Verhuurder.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Bij de koop van een appartement wordt men automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Die VvE is verantwoordelijk voor het gebouw als geheel.

WOVH

Wet op het Overleg Huurders Verhuurder: wet uit 1998 waarin de regels voor overleg tussen huurders en verhuurders staan opgenomen en herzien in 2009.

Woningwet

Wet die zijn oorsprong vindt in het jaar 1901 waarin de plichten en bevoegdheden van bij de volkshuisvesting betrokken instanties ter bevordering van sociale woningbouw zijn geregeld. Laatstelijk herzien in 2015.

BTIV 2015

Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Het BTIV is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB): een regeringsbesluit waarin details voor de uitvoering van een wet zijn vastgelegd, in dit geval de Woningwet.

Bijlage 1: Onderwerpen matrix Huurdersvereniging Staedion

(vanwege: Overlegwet/Woningwet en BTIV 2015)

Onderwerp	Staedion	Huurdersvereniging	Gebaseerd op
1. Algemeen beleid verhuurder			
1.1 (Meerjaren) strategisch beleidsplan	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. Artikel 3 lid 2 onder h WOHV / artikel 5 WOHV
1.2 Strategisch voorraadbeleid (incl. doelgroepen)	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. Artikel 3 lid 2 onder h en i WOHV / artikel 5 WOHV
1.3 Gebiedsvisie wijk-/stadsdeel niveau	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. Artikel 3 lid 2 onder h WOHV / artikel 5 WOHV
1.4 Huurprijsbeleid	Informatieplicht en Advies	Recht op overleg	Artikel 4 WOHV jo. Artikel 3 lid 2 onder e WOHV / artikel 5 WOHV
1.5 Sociaal statuut i.v.m. herstructurering	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. Artikel 3 lid 2 onder b WOHV / artikel 5 WOHV
1.6 Prestatieafspraken en convenanten gemeente	(Tripartite overleg) Informatieplicht	Recht op overleg en advies (zienswijze naar gemeente)	Vooraf vaststellen op welke onderdelen/geheel (artikel 43, 44, 44a en 44b) / Artikel 4 WOHV jo. Artikel 3 lid 2 onder l WOHV / artikel 5 WOHV
1.7 Prestatieafspraken Samenwerkende Gemeenten Haaglanden	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. Artikel 3 lid 2 onder l WOHV / artikel 5 WOHV
1.8 Voornemen fusie (artikel 53) en verbinding (artikel 21)	Informatieplicht	Overleg- en instemmingsrecht	Artikel 53 lid 2 Woningwet. Artikel 4 WOHV jo. artikel 3 lid 2 onder g WOHV / artikel 5 WOHV
1.9 Jaarrekening en jaarverslag	Proactief infomeren		Geen informatieplicht in de zin van Artikel 4 WOHV jo. artikel 3 lid 2 WOHV / artikel 5 WOHV
1.10 VHV verslag	Proactief infomeren		Geen informatieplicht in de zin van Artikel 4 WOHV jo. artikel 3 lid 2 WOHV / artikel 5 WOHV
1.11 Wijziging statuten	Proactief infomeren		Geen informatieplicht in de zin van Artikel 4 WOHV jo. artikel 3 lid 2 WOHV / artikel 5 WOHV
1.12 Voordracht leden Raad van Commissarissen (RvC)		Bindende voordracht	2 leden RvC – zie opmerking Artikel 30 lid 9 onder Woningwet
1.13 Aanstelling Bestuursvoorzitter		Inbreng profielschets Gesprek kandidaat en uitbrengen schriftelijk advies	Afspraak met de RvC (2020)
1.14 Administratieve of Juridische scheiding Stichting Staedion	Inlichtingen verstrekken	Advies (Zienswijze naar gemeente)	o.a. Artikel 73 BTIV 2015 en o.a. Artikel 84 BTIV 2015
1.15 Organiseren referendum	Raadpleging met betrekking tot specifieke onderwerpen	Raadpleging met betrekking tot specifieke onderwerpen	Artikel 21 e Woningwet

Onderwerp	Staedion	Huurdersvereniging	Gebaseerd op
2. Verhuur van woningen			
2.1 Woonruimteverdeling beleid	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. Artikel 3 lid 2 onder c WOHV / artikel 5 WOHV
2.2 Algemene voorwaarden huur-overeenkomst	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. Artikel 3 lid 2 onder d WOHV / artikel 5 WOHV
2.3 (Jaarlijkse) vaststelling van het pakket aan levering en diensten en hoogte van servicekosten	Informatieplicht	Overleg en instemming bij wijzigingen als bedoeld in artikel 7:237 lid 3 BW	Artikel 7:237 lid 3 BW / Artikel 4 WOHV jo. Artikel 3 lid 2 onder j WOHV / artikel 5 WOHV
2.4 Convenanten specifieke doelgroepen in samenwerking met (zorg-)instellingen	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. Artikel 3 lid 2 onder i WOHV / artikel 5 WOHV

Onderwerp	Staedion	Huurdersvereniging	Gebaseerd op
3. Slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren			
3.1 Strategisch beleid sloop, renovatie en verkoop	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. artikel 3 lid 2 onder b WOHV

Onderwerp	Staedion	Huurdersvereniging	Gebaseerd op
4. Onderhoud			
4.1 Strategisch (meerjaren) onderhoudsbeleid (MJOP)	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. artikel 3 lid 2 onder a WOHV / artikel 5 WOHV
4.2 (Planmatig) onderhoud per complex (PLO)	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. artikel 3 lid 2 onder a WOHV / artikel 5 WOHV

Onderwerp	Staedion	Huurdersvereniging	Gebaseerd op
5. Leefbaarheid			
5.1 Algemeen beleid leefbaarheid en veiligheid	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. artikel 3 lid 2 onder h WOHV / artikel 5 WOHV

Onderwerp	Staedion	Huurdersvereniging	Gebaseerd op
6. Geschillen e.d.			
6.1 Jaarrapportage commissie aanbodmodel	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. artikel 3 lid 2 onder k WOHV
6.2 Jaarrapportage geschillen-commissie	Informatieplicht	Recht op overleg en advies	Artikel 4 WOHV jo. artikel 3 lid 2 onder k WOHV
6.3 Voordracht (plaatsvervangend) lid Klachtencommissie Staedion		Voordracht	Klachtenreglement Staedion

Reglement Participatie van Bewonerscommissies Staedion

Het 'Reglement Participatie van Bewonerscommissies Staedion' maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze Samenwerkingsovereenkomst. Met de HVS is afgesproken om het Reglement met ingang van de samenwerkingsovereenkomst 2020 - 2021, niet meer als afzonderlijke bijlage op te nemen in de Samenwerkingsovereenkomst, maar deze als apart document toe te voegen. Hieraan liggen voornamelijk praktische overwegingen ten grondslag; naast een wijzbare ingangsdatum, wordt hiermee tegelijkertijd bereikt dat het Reglement tussentijds aanpasbaar is, mocht dit laatste in de toekomst noodzakelijk blijken.

Iedere tussentijdse aanpassing van het Reglement Participatie van Bewonerscommissies Staedion wordt, als onderdeel van de Samenwerkingsovereenkomst, eveneens ondertekend door de Staedion bestuursvoorzitter en de Voorzitter van de HVS. Het laatste Reglement Participatie van Bewonerscommissies Staedion blijft van toepassing, tot het moment dat een nieuwe versie is ondertekend.

Reglement Participatie van Bewonerscommissies Staedion

Versie

Aldus overeengekomen te Den Haag,

Namens de verhuurder

Namens de huurdersvereniging

.....
W.M.K. Krzeszewski
(bestuursvoorzitter)

.....
R. Klein
(voorzitter)

Reglement Participatie van Bewonerscommissies Staedion

Versie

Aldus overeengekomen te Den Haag,

Namens de verhuurder

Namens de huurdersvereniging

.....
.....
(bestuursvoorzitter)

.....
R. Klein
(voorzitter)

Staedion 

HVS

Postbus 40406
2504 LK Den Haag

telefoon 088 - 24 23 000
info@staedion.nl

staedion.nl

hvdh.org