

Versie 19-6



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Intentie van de samenwerking.....	3
Doel samenwerkingsovereenkomst	4
Gezamenlijke overwegingen HV Bo-Ex en Bo-Ex.....	4
Afspraken	4
Artikel 1. Wederzijdse actie en erkenning	4
Artikel 2. Overleg.....	5
Artikel 3. Informatie	5
Artikel 4. Advies.....	5
Artikel 5. Instemmingsrecht	6
Artikel 6. Vergoedingen.....	6
Artikel 8. Geschillen.....	7
Artikel 9. Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)	7
Artikel 10. Slotbepaling	7
BIJLAGEN	8
Bijlage 1: Bevoegdheden van Huurdersvereniging Bo-Ex bij Samenwerkingsovereenkomst	9
Bijlage 2 Vergoedingen.....	11

Inleiding

Stichting Bo-Ex '91 (hierna: Bo-Ex) is een woningcorporatie en de Huurdersvereniging Bo-Ex (hierna: HV Bo-Ex) is een huurdersvereniging. We hebben een simpele taak- en rolverdeling: Bo-Ex verhuurt woningen, HV Bo-Ex heeft zich opgericht om de belangen van de huurders van Bo-Ex te behartigen. Samen gaan we voor goed wonen voor alle huidige huurders en woningzoekenden. De Wet Overleg Huurders Verhuurder (WOHV en de Woningwet vormen de wettelijke basis voor onze samenwerking. Met de ondertekening van deze overeenkomst erkent Bo-Ex de HV Bo-Ex als vertegenwoordiger van alle huurders.

Intentie van de samenwerking

Vanuit HV Bo-Ex

HV Bo-Ex heeft zichzelf opgericht – niet omdat de wet het voorschrijft of iemand dit gevraagd heeft – maar omdat het oprichtingsbestuur uitdagingen op zich af ziet komen waarvan de aanpak inbreng en actie van huurders vraagt. Denk aan klimaatverandering, de wooncrisis, individualisering en een groei van het aandeel huurders met een vorm van kwetsbaarheid. Uitdagingen met impact op betaalbaar wonen in een leefbare wijk. De aanpak van deze uitdagingen vereist samenspel van bewoners en professionals. Samen leren, ontwikkelen en zoveel mogelijk gedragen oplossingen bedenken. Dat is niet alleen een zaak van Bo-Ex of van de gemeente, de politie of een ander, maar vraagt ook inbreng van huurders.

HV Bo-Ex wil het belang van alle huurders inbrengen op het algemene beleidsniveau. Dat doet HV Bo-Ex met een dienstbaar bestuur waarbij het zwaartepunt voortkomt uit de inbreng van een brede groep leden van de vereniging. Daarnaast wil HV Bo-Ex verbinden; een schakel zijn tussen Bo-Ex en huurders die vertrouwen biedt en uitwisseling van informatie tussen huurders faciliteert. HV Bo-Ex hecht veel waarde aan sociocratische principes en wil op basis van consent tot besluitvorming komen en met voorstellen die gedragen worden door huurders, zowel binnen de eigen vereniging als daar waar dit in meer co-creatieve samenwerking met Bo-Ex past.

De Huurdersvereniging wil constructief samenwerken met Bo-Ex. Naast Bo-Ex staan, niet er tegenover. HV Bo-Ex en Bo-Ex staan immers voor dezelfde uitdagingen. Natuurlijk kunnen belangen anders liggen en mogen we verschillend denken over de manieren om uitdagingen aan te gaan. We werken graag samen en gericht op draagvlak met elkaar, en zoveel mogelijk op basis van de principes van consent besluitvorming.

Vanuit Bo-Ex

Bo-Ex heeft als Utrechtse Woningcorporatie, als missie: het bieden van betaalbaar en goed wonen in een leefbare en prettige woonomgeving. Onze ondernemingskoers heeft als motto 'ruimte voor de huurder'. Dat mag breed worden opgevat, zo schrijven we in diezelfde koers: 'Het gaat (natuurlijk) om meer woningen voor woningzoekenden, maar ook over hoe we met de huurder willen omgaan. Over hoe we huurders, bewoners, ontvangen in onze woningen en hoe we hen tegemoet treden. Participatie van huurders in beleidsvorming en projecten zoeken we actief op. Dat doen we in nauwe samenwerking met onze huurders, gemeente en andere samenwerkingspartners'.

Bovenstaande geeft aan dat wij participatie en de inbreng van huurders van groot belang vinden. In onze ogen gaat dat om een open en gelijkwaardige samenwerking met oog voor ieders belang. Wij zijn ervan overtuigd dat je op die manier uiteindelijk tot het beste resultaat komt. Met HV Bo-Ex gaan wij graag in overleg over belangrijke beleidsvoornemens om te zorgen dat de ervaring van de huurder daar een belangrijke plek in krijgt.

Bo-Ex wil graag een lerende organisatie zijn. Dat betekent dat we open staan voor feedback. HV Bo-Ex kan ons daarbij helpen. Daarbij is het van belang dat HV Bo-Ex zich ook realiseert dat Bo-Ex in ontwikkeling is en niet alles in één keer goed kan gaan of opgelost wordt. Ook daarin is het wederzijdse begrip van belang.

Tot slot is het voor Bo-Ex belangrijk dat HV Bo-Ex breed contacten heeft in de organisatie. Dat is niet alleen iets van de bestuurder, maar in alle geledingen van belang.

Tot slot

Bovenstaande intentie is het uitgangspunt voor onderstaande, meer formele, basis van onze samenwerking, vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Doel samenwerkingsovereenkomst

- ❖ Verduidelijken van de taken en bevoegdheden van Bo-Ex en de HV Bo-Ex. We maken afspraken om een goed, constructief en gelijkwaardig overleg te (blijven) voeren.
- ❖ Voor goed woonbeleid, dat aansluit bij wensen van huurders, is intensief contact met en betrokkenheid van bewoners noodzakelijk.
- ❖ Optimale samenwerking met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen.

Gezamenlijke overwegingen HV Bo-Ex en Bo-Ex

- ❖ We vinden het van belang dat HV Bo-Ex representatief is voor alle huurders van Bo-Ex. Dat wil zeggen: zich inzetten voor het brede huurdersbelang en actief huurders uit allerlei achtergronden probeert te betrekken.
- ❖ Het delen van inzichten, kennis en ervaring is de basis voor de samenwerking.
- ❖ We investeren gezamenlijk in de ontwikkeling van nieuwe en aanvullende vormen van bewonersparticipatie.
- ❖ HV Bo-Ex heeft een onafhankelijke en een zelfstandige positie ten opzichte van Bo-Ex.

Afspraken

Artikel 1. Wederzijdse actie en erkenning

- a) De HV Bo-Ex behartigt de belangen van huurders van Bo-Ex door overleg en (on)gevraagd advies aan de bestuurder van Bo-Ex.
- b) Bo-Ex zet zich in voor het belang van de volkshuisvesting.
- c) Aanspreekpunt bij Bo-Ex is de bestuurder of diens vertegenwoordiger van Bo-Ex.

- d) HV Bo-Ex heeft informatie- en adviesrecht conform de WOHV en bijlage 1 van deze samenwerkingsovereenkomst.
- e) HV Bo-Ex bevordert draagvlak en legitimiteit van haar optreden door huurders uitgebreid te informeren over haar activiteiten en deze zo veel mogelijk bij haar standpuntbepaling te betrekken.
- f) Bo-Ex faciliteert HV Bo-Ex op basis van artikel 7 Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOVH), die is uitwerkt en aangevuld in bijlage 2 van deze overeenkomst.
- g) Bo-Ex erkent de HV Bo-Ex als huurdersvereniging in de zin van artikel 1, lid 1, sub f, van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOVH).

Artikel 2. Overleg

- a) Jaarlijks wordt er in gemeenschappelijk overleg een participatiekalender vastgesteld, waarin alle formele en informele overleggen en gespreksonderwerpen worden vastgelegd.
- b) Bo-Ex en de HV Bo-Ex hebben tenminste viermaal (4) per jaar bestuurlijk overleg aan de hand van een agenda die instemming van beide partijen heeft.
- c) Naast het bestuurlijk overleg vinden er, in samenspraak, informele overleggen plaats en voorbereidende gesprekken over onder andere een adviesaanvraag.
- d) Als een van de partijen extra overleg nodig acht, zal de andere partij daar gehoor aan geven.
- e) Bo-Ex en HV Bo-Ex kunnen zich in het overleg laten bijstaan door een adviseur naar keuze en informeren elkaar tijdig als ze zich door een adviseur willen laten bijstaan.
- f) Bo-Ex en HV Bo-Ex evalueren jaarlijks de wijze van samenwerken in termen van wederzijdse informatievoorziening, motivering van beleid(wijzigingen), organisatie en faciliteren van het overleg en de informatievoorziening naar huurders (leden en niet-leden) in het algemeen.

Artikel 3. Informatie

- a) Bo-Ex verstrekt de HV Bo-Ex gevraagd en ongevraagd, informatie over haar algemene beleid en uitvoering (beheer) en andere zaken die voor huurders van belang kunnen zijn. Dit recht op informatie betreft in elk geval de onderwerpen die zijn genoemd in Bijlage 1.
- b) Bo-Ex informeert (conform wet- en regelgeving) HV Bo-Ex indien zij van plan is het voorgenomen beleid of beheer te wijzigen.
- c) Bo-Ex communiceert op toegankelijke wijze met HV Bo-Ex en vice-versa. Dat wil zeggen: met kernachtige (samengevatte) stukken in voor huurders begrijpelijke taal.
- d) Bo-Ex zet haar communicatiekanalen in om participatie van de huurders te bevorderen.
- e) Bo-Ex informeert HV Bo-Ex in een gezamenlijke evaluatie van het gevoerde beleid, over ontwikkeling in het wonen die bij het vervullen van ieders rol van belang zijn, over de manier waarop zij huurders in haar werk betreft en motiveert (mede op basis daarvan) haar afwegingen, overwegingen, standpunten en beoogde besluiten. Ten dienste van een optimaal functionerend Bo-Ex voor de huurder.

Artikel 4. Advies

- a) Bo-Ex betreft HV Bo-Ex in een (vroeg)tijdig stadium bij voorgenomen (beleids)wijzigingen, zodat partijen desgewenst in een meer co-creatieve vorm beleid ontwikkelen.
- b) Als Bo-Ex haar beleid of beheer wil wijzigen ten aanzien van één van de onderwerpen genoemd in Bijlage 1 bij deze overeenkomst, stelt zij HV Bo-Ex in de gelegenheid een (schriftelijk) advies uit te brengen over de beoogde wijziging van beleid en/of uitvoering.

- c) De periode voor overleg en advies op een thema gerelateerd aan artikel 4b, bedraagt zes (6) weken, gerekend vanaf het moment dat de informatie door Bo-Ex is verstrekt, tenzij door partijen anders wordt overeengekomen.
- d) Als HV Bo-Ex schriftelijk advies uitbrengt aan Bo-Ex, en het advies wordt geheel of gedeeltelijk niet opvolgt, laat Bo-Ex dit binnen twee (2) weken na ontvangst van het advies schriftelijk en gemotiveerd weten. Mocht Bo-Ex meer tijd nodig hebben dat zal zij dit aan HV Bo-Ex laten weten en wordt er in goed overleg een nieuwe datum afgesproken waarin Bo-Ex haar reactie en motivering laat weten.
- e) Bo-Ex voert een voorgenomen besluit (als hier bedoeld) niet uit gedurende een periode van drie (3) werkdagen nadat HV Bo-Ex de reactie van Bo-Ex heeft ontvangen.
- f) Als HV Bo-Ex heeft laten weten geen advies uit te brengen, kan Bo-Ex de voorgenomen wijziging van beleid of beheer uitvoeren.
- g) HV Bo-Ex heeft alle ruimte om Bo-Ex ongevraagd advies te geven. Bo-Ex reageert hier binnen een passende termijn (maximaal zes (6) weken) op.
- h) Bo-Ex en HV Bo-Ex zijn betrokken bij het maken van prestatieafspraken in het werkgebied van Bo-Ex. Ze hebben een gelijkwaardige rol als partner in de 'lokale driehoek' van gemeente, corporaties en huurdersverenigingen. Prestatieafspraken vallen hiermee niet onder de reguliere adviesthema's.

Artikel 5. Instemmingsrecht

- a) HV Bo-Ex heeft conform vigerende wet- en regelgeving (WOHV en Woningwet) instemmingsrecht.
- b) Bo-Ex betreft de HV Bo-vroegtijdig bij het proces waarbij het instemmingsrecht van HV Bo-Ex van toepassing is.

Artikel 6. Vergoedingen

- a) HV Bo-Ex maakt jaarlijks een werkplan. Op basis daarvan stelt HV Bo-Ex jaarlijks voor het nieuwe jaar een begroting op van de te verwachten kosten die voor de vervulling van de taken van de huurdersvereniging nodig zijn. Begroting en werkplan dienen te worden gedragen door de leden van de HV Bo-Ex en afgestemd te zijn met (de plannen van) Bo-Ex. HV Bo-Ex legt de begroting ter goedkeuring voor aan de Ledenraad en, na akkoord, aan Bo-Ex. De begroting wordt besproken en vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg tussen HV Bo-Ex en Bo-Ex.
- b) Bo-Ex kan haar goedkeuring onthouden wanneer zij van mening is dat de begroting kosten bevat die redelijkerwijs niet rechtstreeks samenhangen met, en niet noodzakelijk zijn voor, het functioneren van HV Bo-Ex (conform Wet Overleg Huurders Verhuurder en de Woningwet) en/of waarvan de hoogte niet in verhouding staat tot het doel.
- c) De vergoedingen hebben in elk geval betrekking op de werkzaamheden en benodigdheden als genoemd in bijlage 2 van deze overeenkomst.
- d) Onvoorziene kosten die buiten de begroting worden gemaakt, worden door HV Bo-Ex voorgelegd aan Bo-Ex. Bo-Ex kan toestemming geven voor deze kosten.
- e) Bo-Ex en HV Bo-ex komen overeen dat de in een kalenderjaar gemaakte kosten worden vastgesteld op een bepaald bedrag en dat HV Bo-Ex deze naar eigen inzicht kan besteden. HV Bo-Ex legt binnen twee maanden na afloop van het jaar aan de Bo-Ex verantwoording af over de besteding van de ter beschikking gestelde gelden. Kosten waardoor het hier bedoelde bedrag zal worden overschreden, komen slechts ten laste van de verhuurder, voor zover hij daar in de begrotingsbespreking en in het bestuurlijk overleg heeft toegestemd.

- f) Bo-Ex en HV Bo-Ex werken open en transparant samen, met de jaarbegroting en het werkplan als basis. HV Bo-Ex is opdrachtgever voor derden en opereert zelfstandig. Per kwartaal waarborgen Bo-Ex en HV Bo-Ex dat HV Bo-Ex voldoende middelen op de rekening heeft om, conform de begroting, te kunnen werken. Er worden niet onnodige reserves op de rekening van HV Bo-Ex gehouden.

Artikel 7. Geschillen

- a) Conflicten tussen partijen, over de toepassing van de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) of deze overeenkomst, kunnen conform artikel 8 WOHV worden voorgelegd aan hetzij de Huurcommissie, hetzij de Kantonrechter.
- b) Geschillen over prestatieafspraken kunnen aan de Minister worden voorgelegd.

Artikel 8. Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

- a) HV Bo-Ex en Bo-Ex handelen conform algemene verordening persoonsgegevens.
- b) Binnen de gestelde regels zetten beide partijen zich maximaal in (delen gegevens en/of communicatie via verschillende kanalen) om huurders te informeren en activeren.

Artikel 9. Slotbepaling

- a) Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd. Iedere twee (2) jaar evalueren Bo-Ex en HV Bo-Ex gezamenlijk de bepalingen in deze overeenkomst en passen deze zo nodig aan.
- b) Deze overeenkomst kan schriftelijk en gemotiveerd worden opgezegd met een opzegtermijn van zes (6) maanden.
- c) Indien HV Bo-Ex niet langer aan de wettelijke eisen (Wet Overleg Huurders Verhuurder) en/of de principes in de samenwerkingsovereenkomst voldoet, kan Bo-Ex de samenwerkingsovereenkomst als ontbonden beschouwen. Zij moet HV Bo-Ex zes (6) maanden de gelegenheid geven om alsnog aan de wettelijke eisen en geest van de samenwerking te voldoen.
- d) Indien Bo-Ex niet langer aan de wettelijke eisen (Wet Overleg Huurders Verhuurder) en/of de principes in de samenwerkingsovereenkomst voldoet, kan HV Bo-Ex de corporaties zeer dringend verzoeken zich alsnog hieraan te houden. Indien Bo-Ex blijvend in gebreke blijft, staat het HV Bo-Ex vrij om via de wettelijke kanalen alsnog tot naleving van Bo-Ex te komen.

Utrecht, XXXX

Huurdersvereniging Bo-Ex
Namens deze: XXXX

Stichting Bo-Ex '91
Namens deze: XXXX

Bijlage 1: Bevoegdheden van Huurdersvereniging Bo-Ex

	HV Bo-Ex	Bewonerscommissies (complex)
Onderwerpen uit Woningwet 2022, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2022 (BITV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2022 en Wet Overleg huurders verhuurder		
1. In stand houden van en treffen van voorzieningen bij woningen/woonomgeving	2	
- Idem per complex	1	2
2. Portefeuillestrategie		
- Bouwen, renoveren, slopen, (aan) kopen en verkopen van woningen	2	
- Complexbeheerplannen	1	2
3. Toewijzings- en verhuurbeleid	2	
- Woonruimteverdeling: advies op inzet Bo-Ex met gemeenten en andere corporaties	2	
- ZAV-beleid	2	
- Beleid woningruil	2	
- Procedure verhuringen	2	
4. Huurovereenkomst voorwaarden	2	
5. Huurprijsbeleid	2	
- Beleid huurprijs na mutatie	2	
- Beleid jaarlijkse huuraanpassing	2	
6. Servicekosten: samenstelling, kwaliteit, prijs		
- Beleid t.a.v. vaststelling servicekosten	2	
- Beleid afrekening servicekosten	3	
- Samenstelling servicekostenpakket per complex	2	3
7. Fusie/splitsingen, wijziging rechtspersoon en opheffing, aangaan van verbindingen	3	
8. Beleid leefbaarheid en herstructurering	2	
- leef- en woonklimaat per complex en de omgeving daarvan	1	2
9. Beleid voorzieningen ouderen en gehandicapten, zorg en begeleiding	2	
- idem per complex	1	2
10. Geschillenadviescommissie/klachtencommissie		
- Jaarverslag uitspraken	2	
- Met de andere aan de commissie verbonden corporaties gezamenlijk bindende voordracht één lid van de geschillenadviescommissie	b	
- Vaststelling of wijziging reglement	2	

	HV Bo-Ex	Bewonerscommissies (complex)
geschillencommissie		
11. Beoogde inhoud prestatieafspraken met gemeenten**	2	
12. Bindende voordracht 2 leden RvC (procedure in overleg met RvC)	b	
Algemeen beleid verhuurder conform Woningwet		
13. Ondernemingsplan/meerjarenplan	2a	
14. Volkshuisvestingsverslag, jaarverslag en jaarrekening	2a	
15. Begroting en jaarplan	2a	
16. Jaarlijkse oordeelsbrief AW	1	
Onderhoud en woningverbetering		
17. Onderhoudsbeleid	2	
18. Serviceabonnement	2	
19. Beleid Groot Onderhoud en woningverbetering	2	
20. Planning en uitvoering (groot)onderhoudsprogramma per complex	1	2
21. Beleid op het gebied van duurzaamheid	2	
- idem per complex	1	2
Huurbetaling		
22. Incassobeleid	2	
Aankoop, verkoop, sloop (onderdeel Strategisch Voorraadbeleid)		
23. Verkoop woningen in complex	1	2
24. Model sociaal plan bij sloop en herstructurering	2	
25. Sociaal plan bij sloop en herstructurering per complex	1	2
Participatiebeleid		
26. Participatiebeleid verhuurder	2	
27. Visie en beleid op leefbaarheid	2	
28. Visie op klant- en dienstverlening	2	
28.a Organisatiewijzigingen die direct impact hebben op de dienstverlening	1	
29. Vaststellen of wijziging samenwerkingsovereenkomst	3	

**11: De prestatieafspraken zijn *tripartiete* afspraken tussen gemeente, huurdersvereniging B0-Ex en vallen buiten de reikwijdte van deze overeenkomst.

1 = informatierecht

2 = overleg- en adviesrecht

2a = niet-gekwalificeerd adviesrecht

3 = instemmingsrecht

b = bindende voordracht

HV= Huurdersvereniging B0-Ex

BC = Bewonerscommissie volgens de WOHV

Bijlage 2 Vergoedingen

De volgende kosten van de huurdersvereniging komen in aanmerking voor vergoeding (op te nemen in begroting):

- ❖ Kantoor- en administratiefaciliteiten (vergaderruimte, papier, digitale ledenadministratie en eventueel benodigde apparatuur)
- ❖ Telefoonkosten, druk- en kopieerkosten en portokosten, website, folders e.d.
- ❖ Vrijwilligers- en reiskostenvergoeding (conform landelijke richtlijn)
- ❖ Vergaderkosten (incl. allerlei vormen van bewonersbijeenkomsten)
- ❖ Aanschaf relevante literatuur
- ❖ Aansluiting bij (regionale) belangenbehartigers van huurders
- ❖ Deskundigheidsbevordering (o.a. scholing, symposia en jaarlijkse excursie)
- ❖ Raadplegen huurders o.a. via ledenvergaderingen, enquêtes, interactief digitaal platform en onderzoek bij achterban
- ❖ Spreekuren
- ❖ Verslaglegging
- ❖ Inschakeling deskundige (mits de onafhankelijkheid van deskundige gewaarborgd is)
- ❖ Relevante abonnementen
- ❖ Vergaderkosten