



Samenwerkingsovereenkomst Wonen Zuid en Bewonerscommissie X

Artikel 1. Inleiding

In 2023 hebben Wonen Zuid en de Huurdersvereniging Wonen Zuid gewerkt aan de doorontwikkeling van huurdersparticipatie. Hiervoor is een model ontwikkeld dat bestuurbaar en beheersbaar is en tegelijkertijd kan zorgen voor maatschappelijk draagvlak. Het model gaat uit van zes overlegtafels: (1) bestuur & beleid, (2) wijken & buurten, (3) thematisch, (4) projecten, (5) bewonerscommissie en (6) individueel.

De nieuwe opzet van de zes overlegtafels en het streven van de Huurdersvereniging en Wonen Zuid om de bewonerscommissies een prominente rol en positie te geven, vormen de reden om nieuwe samenwerkingsafspraken te maken tussen Wonen Zuid en de afzonderlijke bewonerscommissies.

Artikel 2. Begripsbepaling

Huurder: een huurder is een natuurlijk persoon die met betrekking tot een bepaalde woning een huurovereenkomst is aangegaan met Wonen Zuid.

Bewoner: een bewoner is een natuurlijk persoon die aangemerkt kan worden als huurder, medehuurder of inwonend is in de woning van de huurder.

Verhuurder: Wonen Zuid is de verhuurder van de woningen.

Huurdersvereniging Wonen Zuid: de huurdersorganisatie die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van alle huurders van Wonen Zuid. De Huurdersvereniging heeft een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Wonen Zuid.

Bewonerscommissie: Een bewonerscommissie is een commissie van minimaal drie bewoners van woningen in een complex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen vertegenwoordigt van de huurders van het betreffende complex.

Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet): wettelijk kader op basis waarvan Wonen Zuid, Huurdersvereniging Wonen Zuid en de bewonerscommissies overleg voeren en samenwerken.

Complex

Een aantal woningen die gezien hun bouwkundige samenhang of ligging ten opzichte van elkaar naar het oordeel van Wonen Zuid een bij elkaar behorende groep woningen vormt.

Geschil

Een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan schriftelijk mededeling doet aan de andere partij.

Artikel 3. Bewonerscommissie

De Bewonerscommissie X heeft het recht om op tal van onderwerpen geïnformeerd te worden door overleg te voeren met en advies te geven aan Wonen Zuid. Deze onderwerpen worden nader in deze overeenkomst beschreven. De bewonerscommissie moet daarvoor wel aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in de Overlegwet en verder uitgewerkt in deze samenwerkingsovereenkomst.

De essentie van die voorwaarden is dat een bewonerscommissie spreekt namens de huurders in het complex. Dat wil zeggen dat ze huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten, betreft bij haar standpuntbepaling en alle huurders ook in de gelegenheid stelt zich aan te sluiten. Ook moet de bewonerscommissie tenminste eenmaal per jaar een vergadering voor de huurders beleggen, waarin zij verantwoording aflegt over haar ondernomen activiteiten in het afgelopen jaar en plannen voor het volgende jaar voorlegt en vastlegt.

Huurders moeten zich dus vertegenwoordigd voelen en zijn door de bewonerscommissie en moeten zich herkennen in de afspraken die de bewonerscommissie maakt met Wonen Zuid. Ook voor Wonen Zuid moet helder zijn dat de bewonerscommissie met wie zij overlegt, verwoordt wat de huurders belangrijk vinden.

In de overleggen met de bewonerscommissie zal aandacht besteed worden aan de vraag hoe een bewonerscommissie het contact met haar achterban onderhoudt. Zowel Wonen Zuid als de Huurdersvereniging Wonen Zuid zullen (nieuwe) bewonerscommissies ondersteunen door informatie en tips die o.a. beschikbaar zullen zijn via hun websites.

Artikel 4. Algemene uitgangspunten

De bewonerscommissie is de gesprekspartner voor Wonen Zuid als het gaat om onderwerpen die spelen op het niveau van het wooncomplex. Voor onderwerpen die alle of veel van de huurders van Wonen Zuid raken, heeft de Huurdersvereniging Wonen Zuid het primaat om gesprekspartner te zijn van Wonen Zuid.

Partijen streven naar goed overleg en samenwerking, met respect voor ieders rol en verantwoordelijkheden. Uitgangspunt is zoeken naar gezamenlijkheid vanuit verschillende posities. Bewonerscommissies moeten in staat zijn de belangen van alle huurders die zij vertegenwoordigen te behartigen. Ook Wonen Zuid heeft haar verantwoordelijkheden in het kader van de wet en haar organisatorische beleid.

Doel van deze samenwerkingsovereenkomst is de wederzijdse intenties nader uit te werken. Maar ook de rechten en plichten van Wonen Zuid en de bewonerscommissie helder aan te geven en aanvullende afspraken hierover vast te leggen.

Artikel 5. Overleg

Wonen Zuid en Bewonerscommissie X voeren tenminste eenmaal per jaar formeel overleg met elkaar, of zoveel vaker als partijen met elkaar afspreken. Dat wil zeggen dat er vooraf een agenda wordt samengesteld en een verslag van de vergadering wordt gemaakt.

Artikel 6. Informatie, overleg en advies

De Bewonerscommissie X heeft recht op informatie, overleg en gekwalificeerd advies (gevraagd en ongevraagd), voor zover ze betrekking hebben op het complex over onder meer de navolgende specifieke onderwerpen. Als er sprake is van een wijziging van beleid of beheer zal Wonen Zuid op eigen initiatief de bewonerscommissie informeren en indien nodig om advies vragen.

6.1 Jaarlijkse afrekening stook- en servicekosten

Jaarlijks wordt de afrekening van de stook- en servicekosten over het voorgaande jaar, indien de bewonerscommissie dat wenst, besproken. Dit is een feitelijke afrekening, waarbij het adviesrecht niet van toepassing is. Wonen Zuid verstrekt de overzichten, geeft een toelichting, beantwoordt vragen en corrigeert zo nodig.

6.2 Servicekostenpakket: samenstelling, kwaliteitsniveau en prijs

Wonen Zuid en de bewonerscommissie peilen voor relevante wijzigingen in het servicekostenpakket, vooral als deze ook consequenties hebben voor de kosten, altijd of er draagvlak is onder huurders. Dat kan eenvoudig door huurders te informeren en een mogelijkheid te geven om te reageren. Dat kan bij wat belangrijkere wijzigingen via een huurdersbijeenkomst en/of middels een schriftelijke peiling van de meningen. Het is aan het onderlinge overleg tussen Wonen Zuid en de bewonerscommissie hoe het draagvlak gemeten wordt.

6.3 Beheer en leefbaarheid t.a.v. het complex

Ten aanzien van het dagelijks beheer, aanpak overlast, verbetering veiligheid, beheerplan, etc. binnen het complex werken Wonen Zuid en de bewonerscommissie samen en maken concrete afspraken over de gezamenlijke inzet. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

6.4 Beleid leefbaarheid en herstructurering van buurt en wijk

Partijen kunnen ervoor kiezen met meerdere bewonerscommissies en overige huurders in een gebied gezamenlijk te overleggen. Dat ligt zelfs voor de hand. Wonen Zuid en de bewonerscommissie werken samen en maken afspraken over de gezamenlijke inzet. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

6.5 Verkoop huurwoningen binnen het complex

Het verkoopbeleid is een onderwerp van overleg tussen Wonen Zuid en de Huurdersvereniging Wonen Zuid (aantal verkopen, uitgangspunten voor aanwijzen complexen). Op complexniveau gaat het met name om afstemming van een langdurig traject: planning van bouwkundige maatregelen om splitsen mogelijk te maken, hoe worden huurders geïnformeerd, welke rechten en mogelijkheden hebben huurders, hoe gaat het beheer plaatsvinden in de Vereniging van Eigenaren, etc.

6.6 Verkoop complex als geheel

Dit komt zelden voor. Als Wonen Zuid een heel complex wil verkopen aan een andere verhuurder, moet een procedure van de Autoriteit woningcorporaties worden gevolgd. Gemeente, huurdersorganisaties en bewonerscommissie kunnen daarin advies geven.

6.7 Planmatig onderhoud complex

Op verzoek van de bewonerscommissie zal Wonen Zuid voor het eerste jaar concreet aangeven welke maatregelen staan ingepland (programma, planning, uitvoering). Voor de jaren daaropvolgend kan Wonen Zuid logischerwijs alleen een indicatie geven. Die maatregelen en planning zijn nog niet definitief vastgelegd.

6.8 Renovatie en herstructurering

Bij renovatie of sloop gelden afspraken over het participatieproces en de rechten van bewoners(-commissies) als leidraad. Deze afspraken zijn opgenomen in het sociaal plan. Bij sloop of renovatie die zo ingrijpend is dat bewoners moeten verhuizen, geldt dat er aantoonbaar draagvlak moet zijn voor de plannen en het sociaal plan. Bij de aanpak van renovatie of sloop zal Wonen Zuid in overleg met de bewonerscommissie afspraken maken over het participatieproces. Bij huurverhoging als gevolg van renovatie/woningverbetering geldt dat minimaal 70% van de huurders moet instemmen. Dit geldt altijd. Als dit percentage gehaald is, kan een huurder die niet instemt binnen 8 weken de redelijkheid van het voorstel laten toetsen bij de kantonrechter.

Artikel 7. Relatie Huurdersvereniging Wonen Zuid en bewonerscommissie bij onderhoud, renovatie of sloop

Ten aanzien van de rol en betrokkenheid van de Huurdersvereniging Wonen Zuid bij de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden, renovatie en/of sloop geldt het volgende.

De Overlegwet benoemt de bewonerscommissie en de huurdersvereniging expliciet als overlegpartner en maakt daarbij geen onderscheid met wie welke onderwerpen moet worden besproken. Wonen Zuid en de Huurdersvereniging hebben daarbij het volgende afgesproken.

Als er een bewonerscommissie aanwezig is, zal deze in principe de gesprekspartner van Wonen Zuid zijn bij de uitvoering van de werkzaamheden. Als deze (inhoudelijke en/of procesmatige) ondersteuning wenst van de Huurdersvereniging Wonen Zuid, dan biedt Wonen Zuid hiertoe de gelegenheid, bijvoorbeeld om een inhoudelijk advies af te geven en de projectovereenkomst te beoordelen. Wonen Zuid neemt de bepalingen van de Overlegwet in acht bij de behandeling van de adviezen. Daarnaast kan de bewonerscommissie een deskundige uitnodigen voor het bijwonen van een overleg met Wonen Zuid.

Artikel 8. Financiële regeling

Om voor een financiële bijdrage in aanmerking te komen, dient een bewonerscommissie te voldoen aan de bepalingen van de Overlegwet en daarnaast heeft Wonen Zuid enkele voorwaarden gesteld. De condities om voor subsidie in aanmerking te komen zijn onder meer:

- Een bijdrage in de onkosten wordt slechts verleend voor die werkzaamheden die met de taak van bewonerscommissies verband houden. Het gaat bijvoorbeeld om een tegemoetkoming in kosten voor vergaderruimte, het informeren van de achterban (bijvoorbeeld: kopieer- en

portokosten), het betrekken van de achterban bij haar standpuntbepaling, de scholing van de vertegenwoordigers van de bewonerscommissie en het bevorderen van de onderlinge band met de bewoners bij voorkeur gekoppeld aan een activiteit van de bewonerscommissie. Voor sociale activiteiten doet de bewonerscommissie in eerste instantie een aanvraag bij de gemeente.

- Om voor een vaste bijdrage in aanmerking te komen, dienen bewonerscommissies vóór 1 oktober van het nieuwe boekjaar bij Wonen Zuid een schriftelijke aanvraag in voor een financiële bijdrage, voorzien van een begroting. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.
- Het maximumbedrag voor bewonerscommissies is in de basis vastgesteld op € 250 per jaar. Bewonerscommissies die een hoger bedrag denken nodig te hebben, dienen bij hun aanvraag een werkplan te voegen, met daarin gemotiveerd omschreven welke activiteiten zij van plan zijn uit te voeren.
- Bewonerscommissies moeten na afloop van het boekjaar (maar in ieder geval vóór 1 maart van het nieuwe boekjaar) een eindafrekening indienen, voorzien van bewijsstukken (bonnen), en een verslag van hun werkzaamheden.

Artikel 9. Duur

Deze samenwerkingsovereenkomst wordt telkens afgesloten voor een periode van één jaar en wordt stilzwijgend verlengd. Tussentijds (naar behoefte) wordt de overeenkomst geëvalueerd.

Artikel 10. Geschillen

In geval van een geschil tussen Bewonerscommissie X en Wonen Zuid streven partijen ernaar het geschil te beslechten buiten de bevoegde rechterlijke instantie om. Gezamenlijk wordt dan een arbiter of mediator ingeschakeld die een poging zal doen partijen tot elkaar te brengen, dan wel een advies zal geven over oplossing van het geschil. De bij het geschil betrokken partijen zullen het geschil, zolang het geschil in behandeling is bij de arbiter of mediator, niet voorleggen aan een bevoegde rechterlijke instantie, tenzij er sprake is van een spoedeisend belang. De kosten van de arbiter of mediator zijn voor rekening van Wonen Zuid. Als deze inspanningen geen resultaat hebben, kan het geschil voortvloeiend uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst worden voorgelegd aan de Huurcommissie of de kantonrechter.

Ondertekening

Datum en plaats

.....

Namens de Bewonerscommissie X

.....

Namens Wonen Zuid

.....