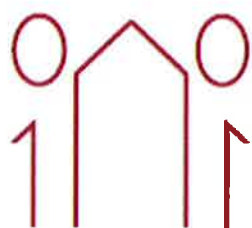


'thuis

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
'thuis
en
Huurdersraad 'thuis



Huurdersraad 'thuis

Samenwerkingsovereenkomst

Ondergetekenden,

Stichting Huurdersraad 'thuis, statutair gevestigd te Eindhoven, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer F. Cremers, en secretaris, mevrouw H. Eskens,

hierna te noemen de Huurdersraad 'thuis

en

Woonstichting 'thuis, statutair gevestigd te Eindhoven, vertegenwoordigd door de bestuurder de heer L.A. Severijnen,

hierna te noemen 'thuis

Overwegende:

- dat 'thuis de klantgroepen waarop zij zich richt in staat wil stellen om grip te krijgen respectievelijk te houden op hun woon- en leefsituatie.
- dat 'thuis dat wil doen door het creëren van kansen en bieden van keuzes in wonen en door het ontwikkelen en in standhouden van een goed woon- en leefklimaat in buurten en/of complexen.
- dat de betrokkenheid van huurders bij de totstandkoming van beleid een belangrijke succesfactor is voor het verwezenlijken van deze ambities.
- dat het in standhouden van een goed woon- en leefklimaat in buurten en complexen initiatief en inspanning vraagt van 'thuis en van de bewoners van de betreffende buurt of het betreffende complex.
- dat de Woningwet en de Wet op het overleg Huurders-Verhuurders regels geven omtrent het overleg tussen de toegelaten instelling en haar huurders en hen in de gelegenheid stelt daarover samen bij schriftelijke overeenkomst nadere afspraken te maken.
- dat deze afspraken dienen te regelen de wijze waarop 'thuis en de Huurdersraad 'thuis samenwerken alsmede de wijze waarop 'thuis samenwerkt met bewoners(vertegenwoordigingen) in complexen, buurten, wijken en gemeenten.
- dat niet alle bewoners van complexen, buurten en wijken huurders zijn van 'thuis, maar dat het voor de leefbaarheid van belang kan zijn om met alle bewoners woningeigenaren en huurders samen te werken, zeker wanneer het eigenaren van voormalige huurwoningen in complexen of buurten van 'thuis betreft.
- dat bewoners die geen huurder zijn geen adviesrecht of instemmingsrecht hebben, zoals dat in deze overeenkomst voor huurders is vastgelegd.
- dat 'thuis afspraken wenst te maken met de Huurdersraad 'thuis op voorwaarde dat die aan nadere voorwaarden van representativiteit en binding met de achterban voldoet, die in deze overeenkomst verder worden uitgewerkt.
- dat de Huurdersraad 'thuis geacht wordt de huurders op representatieve wijze te vertegenwoordigen en de belangen van huurders te behartigen.
- dat 'thuis en de Huurdersraad 'thuis zelfstandige en onafhankelijke organisaties zijn met gedeelde belangen, maar met ieder hun eigen verantwoordelijkheden voor de inrichting van hun organisatie en hun werkzaamheden.

Komen het navolgende overeen:

Begripsomschrijving

Artikel 1

Bewonersparticipatie

Betrokkenheid van huurders en Huurdersraad 'thuis bij beleid en beheer op ondernemingsniveau, alsmede betrokkenheid van bewonerscommissies bij visies, activiteiten en plannen op wijk-, buurt- of complexniveau en waarin zij in de gelegenheid zijn om over deze zaken te adviseren en mede invulling te geven aan de uitvoering ervan.

Overleg

Het op basis van gelijkwaardigheid uitwisselen van informatie, meningen en standpunten tussen huurders en/of Huurdersraad 'thuis en 'thuis met het doel:

1. dat 'thuis bij de totstandkoming en uitwerking van beleid en bij de uitwerking van plannen serieus rekening houdt met de inbreng van huurders;
2. dat 'thuis en de huurders en/of Huurdersraad 'thuis samenwerken en hun activiteiten op elkaar afstemmen.

Huurder

De natuurlijke persoon die met betrekking tot een bepaalde woongelegenheden een huurovereenkomst is aangegaan met 'thuis, die daarin zijn hoofdverblijf heeft. In de wet en de daarop berustende bepalingen wordt onder huurder mede verstaan degene die de woongelegenheden met toestemming van verhuurder huurt van een huurder die haar huurt van die verhuurder.

Bewonersvertegenwoordiging

Een groep huurders en woningeigenaren waarmee 'thuis contacten onderhoudt en samen werkt.

Huurdersorganisatie

De Huurdersraad 'thuis is een organisatie van huurders van 'thuis, die op ondernemingsniveau met betrekking tot beleid en beheer actief is. De Huurdersraad 'thuis bepaalt zelf welke afvaardiging bij welk overleg met 'thuis aansluit. 'thuis erkent de Huurdersraad 'thuis als vertegenwoordiger van de huurders met betrekking tot onderwerpen van beleid en beheer op ondernemingsniveau onder de voorwaarden genoemd in artikel 3.

Bewonerscommissie

De organisatie van huurders en eigenaar-bewoners op buurt- of complexniveau, die zich inzet voor de leefbaarheid en de belangen van de bewoners van betreffende buurt of complex, of voor vernieuwing van betreffende buurt of complex naar een leefbare buurt in het belang van de betrokken bewoners. De bewonerscommissie is de organisatie die door de betrokken bewoners wordt aangemerkt als hun vertegenwoordiger in overleg over onderwerpen van beleid en beheer op complex- of buurtniveau. Eigenaar/bewoners die lid zijn van de bewonerscommissie hebben als niet zijnde huurder geen adviesrecht over huurderszaken in het overleg met 'thuis.

'thuis erkent de bewonerscommissies als vertegenwoordigers van de bewoners met betrekking tot onderwerpen op complex- of buurtniveau onder de voorwaarden als genoemd in artikel 3.

Complex

Een verzameling geografisch of naar het oordeel van 'thuis bij elkaar horende woningen en/of woongebouwen.

Buurt

Een verzameling geografisch of naar het oordeel van 'thuis en de bewoners bij elkaar horende complexen.

Wijk

Een verzameling geografisch of naar het oordeel van **'thuis** en de bewoners bij elkaar horende buurten.

Lokaal niveau

Het niveau van een gemeente binnen het werkgebied van **'thuis**.

Doelstelling en uitgangspunten

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de volgende doelstellingen:
 - a. De positie, taken en bevoegdheden van de bewonersvertegenwoordigingen en **'thuis** ten opzichte van elkaar en de wederzijdse rechten en plichten te verduidelijken, met name het recht tot initiatief en agenda, het recht op informatie, advies, instemming en overleg.
 - b. Een goede en volwaardige gespreks- en onderhandelingsrelatie te bevorderen tussen **'thuis** en de bewonersvertegenwoordigingen.
 - c. Bewonersvertegenwoordigingen mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van bewoners, dan wel specifieke groepen daaruit.
 - d. **'thuis** in de gelegenheid te stellen beleid, beheer en de bedrijfsvoering te verbeteren aan de hand van informatie, meningen, adviezen en/of andere uitingen van bewonersvertegenwoordigingen.
2. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:
 - a. De rechtspositie van een individuele huurder kan nooit vervangen worden door afspraken van **'thuis** met bewonersvertegenwoordigingen.
 - b. De bewonersvertegenwoordiging, die advies- en instemmingsrecht krijgt, dient representatief te zijn voor de bewoners die zij vertegenwoordigen.
 - c. De bewonersvertegenwoordigingen accepteren in haar handelen als randvoorwaarden dat **'thuis** ook op lange termijn voldoende perspectief houdt op:
 - een redelijke kwaliteit van de woongelegenheden.
 - het verhuren van woningen aan mensen die, gelet op de doelstelling van **'thuis**, daarop aangewezen zijn.
 - financiële continuïteit.
3. Er wordt voor de samenwerking tussen **'thuis** en bewoners een onderscheid gemaakt tussen vier niveaus:
 - a. complex- of buurniveau, waar het gaat om leefbaarheid en om de ontwikkeling van complexen en buurten.
 - b. wijkniveau, waar het gaat om de leefbaarheid en de ontwikkeling van een aantal samenhangende buurten.
 - c. lokaal niveau, waar het gaat om voldoende woningen en kansen voor de klantgroepen van **'thuis** op gemeentelijk niveau.
 - d. ondernemingsniveau, waar het gaat om het beleid en de activiteiten van **'thuis**.
4. **'thuis** en de bewonersvertegenwoordigingen stellen geen nadere regels vast die in strijd zijn met deze overeenkomst.

De gesprekspartners op de verschillende niveaus

Artikel 3

Buurt- of complexniveau

1. De bewonerscommissie wordt door **'thuis** erkend als gesprekspartner namens en als vertegenwoordiger van huurders en eigenaar-bewoners voor onderwerpen van beleid en beheer op buurt- of complexniveau onder de volgende voorwaarden:

- a. de bewonerscommissie is bereid tot samenwerking, wil fungeren als aanspreekpunt voor **'thuis** en wil daarover afspraken maken met **'thuis**.
 - b. de leden of het bestuur van de bewonerscommissie worden gekozen of aangewezen door de huurders in de betreffende buurt of complex.
 - c. alle huurders en eigenaar/bewoners krijgen de kans om zich daarvoor kandidaat/verkiezbaar te stellen.
 - d. de bewonerscommissie houdt haar achterban regelmatig op de hoogte van en betreft deze zoveel mogelijk bij haar activiteiten.
 - e. de bewonerscommissie stimuleert initiatieven en een actieve rol van huurders gericht op de leefbaarheid van buurt of complex.
 - f. de bewonerscommissie organiseert tenminste eenmaal per jaar een bijeenkomst met haar achterban waarop zij rapporteert over wat zij heeft gedaan en wat zij het komende jaar gaat doen; zij nodigt de gebiedsregisseur van **'thuis** uit voor deze bijeenkomst.
2. Indien de bewonerscommissie in enig jaar niet aan deze voorwaarden voldoet, vervalt de erkenning in het daaropvolgende jaar, behalve wanneer zij in de eerste 6 maanden van het volgende jaar alsnog aan de eisen voldoet.
 3. Er is per complex of buurt slechts één erkende bewonerscommissie.
 4. In het geval dat **'thuis** woningen verhuurt in een complex, waarvan woningeigenaren en **'thuis** samen eigenaar zijn en de zeggenschap delen in een VVE, geldt dat **'thuis** over huurderszaken overleg voert met de huurders of een vertegenwoordiging daarvan. **'thuis** gaat tijdig voorafgaand aan de VVE-vergadering met de huurders of een vertegenwoordiging daarvan in gesprek over de agendering van en de standpuntbepaling op de VVE-vergadering.

Wijkniveau

5. De bewonerscommissies of huurders van de complexen in die wijk.

Ondernemingsniveau

6. De Huurdersraad 'thuis wordt door **'thuis** erkend als gesprekspartner namens en als vertegenwoordiger van alle huurders van **'thuis** voor onderwerpen van beleid en beheer op ondernemingsniveau onder de volgende voorwaarden:
 - a. de Huurdersraad 'thuis is een rechtspersoon.
 - b. de Huurdersraad 'thuis behartigt de belangen van alle huurders van **'thuis**;
 - c. de Huurdersraad 'thuis streeft naar een zo evenwichtig mogelijke lokale vertegenwoordiging in haar bestuur en in het overleg met **'thuis**.
 - d. alle huurders krijgen de kans om zich kandidaat te stellen voor het bestuur van de Huurdersraad 'thuis.
 - e. de Huurdersraad 'thuis informeert de bewonerscommissies en huurders van **'thuis** periodiek over haar activiteiten, de standpunten die hij inneemt in het overleg met **'thuis** en de resultaten van dat overleg.
 - f. de Huurdersraad 'thuis belegt tenminste eenmaal per jaar een bijeenkomst met de bewonerscommissies en de geïnteresseerde huurders waarop hij verantwoording aflegt over wat hij heeft gedaan en aan de achterban voorlegt wat hij het komende jaar zal gaan doen.
7. Indien de Huurdersraad 'thuis in enig jaar niet aan deze voorwaarden voldoet, vervalt de erkenning in het daaropvolgende jaar, behalve wanneer zij in de eerste 6 maanden van het volgende jaar alsnog aan de eisen voldoet.
8. Er is slechts één erkende Huurdersraad 'thuis op ondernemingsniveau.

Lokaal niveau

9. Voor onderwerpen die spelen op lokaal niveau is de Huurdersraad 'thuis het aanspreekpunt voor **'thuis**. Conform de Woningwet is de Huurdersraad 'thuis partij in het overleg tussen **'thuis** en de gemeente over de prestatieafspraken. Ter voorbereiding van dat overleg heeft **'thuis** overleg met de Huurdersraad 'thuis over het koersplan en

informeert zij de Huurdersraad 'thuis over het bod van 'thuis. Dit laat onverlet dat de gemeente verantwoordelijk is voor het betrekken van de Huurdersraad 'thuis bij het overleg.

Huurdersraadpleging

In aanvulling op het overleg met de Huurdersraad 'thuis en bewonerscommissies raadpleegt 'thuis huurders ten behoeve van de ontwikkeling of evaluatie van beleid via een klantenpanel of een klantenbijeenkomst. 'thuis informeert de Huurdersraad 'thuis vooraf over de onderwerpen en thema's. Zij stelt leden van de Huurdersraad 'thuis in staat om deel te nemen. 'thuis informeert de Huurdersraad 'thuis over de uitkomsten van de huurdersraadplegingen.

De Huurdersraad 'thuis kan thema's aandragen voor raadpleging van huurders.

Financiële regeling

Artikel 4

1. 'thuis stimuleert en ondersteunt de Huurdersraad 'thuis en de bewonerscommissies in materiële en immateriële zin bij hun activiteiten gericht op belangenbehartiging en een goed woon- en leefklimaat in de buurten en complexen van 'thuis.
2. In situaties waarin er geen bewonerscommissie is, zal 'thuis incidentele initiatieven van bewoners of bewonersgroepen in materiële en immateriële zin ondersteunen.
3. De wijze waarop 'thuis de Huurdersraad 'thuis, de bewonerscommissies, en bewoners of bewonersgroepen ondersteunt en waarop de verantwoording daarover moet plaatsvinden is beschreven in bijlage 2 bij deze overeenkomst.

Samenwerking op complex- of buurt- of wijkniveau

Artikel 5 Samenwerking

1. 'thuis stimuleert of initieert dat bewoners samenwerken om de leefbaarheid te bevorderen en daarvoor de organisatievorm te kiezen die het beste bij hun situatie en kwaliteiten past.
2. De Huurdersraad 'thuis bevordert, in samenwerking met 'thuis, zo goed mogelijk de samenwerking tussen 'thuis en bewoners op wijk-, buurt- en complexniveau.
3. 'thuis is verantwoordelijk voor het maken van afspraken over de samenwerking op complex- of buurt- of wijkniveau. De gebiedsregisseur neemt daarvoor de nodige initiatieven.
Dit laat onverlet dat een bewonersvertegenwoordiging of bewonerscommissie daarvoor het initiatief kan nemen. De gebiedsregisseur is dan hun aanspreekpunt.
4. Indien een bewonersvertegenwoordiging of bewonerscommissie in een complex of buurt of wijk bij 'thuis kenbaar maakt dat zij een overleg wil met 'thuis over zaken die de leefbaarheid of het beleid en beheer van 'thuis betreffen, vindt er binnen 2 weken een eerste contact plaats met de gebiedsregisseur (of zijn/haar plaatsvervanger).
5. De afspraken die in het contact tussen de gebiedsregisseur en de bewonersvertegenwoordiging of bewonerscommissie worden gemaakt, worden altijd schriftelijk vastgelegd en binnen 2 weken naar de betrokkenen gestuurd.
6. De wijze waarop de samenwerking tussen de bewoners en 'thuis vorm krijgt, is afhankelijk van de situatie in de betreffende wijk, buurt of complex. De afspraken, die de gebiedsregisseur met de bewonersvertegenwoordiging in de wijk, de buurt of het complex maakt, waarborgen in ieder geval het adviesrecht en instemmingsrecht van de bewonerscommissies conform bijlage 1.

7. Indien onderwerpen aan de orde zijn die van belang zijn voor meerdere buurten of complexen dan worden daarover met de bewoners van deze wijken, buurten en complexen gezamenlijk afspraken gemaakt.
8. Indien er in de betreffende wijk, buurt of complex een bewonerscommissie actief is die voldoet aan de voorwaarden in artikel 3 dan is deze commissie de gesprekspartner van de gebiedsregisseur voor het maken van afspraken over de samenwerking. Artikel 6 tot en met 10 zijn daarbij van toepassing.
9. Indien er wel een bewonersvertegenwoordiging is, maar deze niet voldoet aan de voorwaarden in artikel 3, dan informeert de gebiedsregisseur de bewonersvertegenwoordiging over de initiatieven die hij gaat nemen en maakt met de bewonersvertegenwoordiging afspraken over haar rol daarin. Artikel 6 tot en met 10 zijn daarbij richtinggevend.
10. De afspraken omvatten in ieder geval ook de wijze waarop **'thuis** en de bewonersvertegenwoordiging de communicatie met de bewoners in de wijk, de buurt of het complex op elkaar afstemmen.
11. Indien er geen bewonersvertegenwoordiging is, richt **'thuis** zich voor het maken van de afspraken over samenwerking tot alle bewoners van de betreffende buurt of complex. Artikel 6 tot en met 10 zijn daarbij richtinggevend.

Artikel 6 Overleg

1. Indien er in een wijk, buurt of complex een erkende bewonerscommissie werkzaam is, vindt tenminste eenmaal per jaar overleg plaats of vaker indien de bewonerscommissie of **'thuis** vindt dat daartoe aanleiding is.
2. Het reguliere overleg met **'thuis** vindt plaats tussen de bewonerscommissie en de gebiedsregisseur.
3. Voor het overleg tussen **'thuis** en de erkende bewonerscommissie, maar ook voor het overleg tussen **'thuis** en bewoners of een bewonersvertegenwoordiging gelden de volgende afspraken:
 - a. De agenda van het overleg wordt door de overlegpartners gezamenlijk vastgesteld. Daarbij wordt ook afgesproken wie het overleg voorziet en het verslag maakt. De agenda wordt tenminste een week voorafgaande aan de vergadering aan de deelnemers toegezonden.
 - b. Aan het einde van de vergadering wordt er een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen vastgesteld.
 - c. Het verslag en de afsprakenlijst worden binnen 2 weken aan alle deelnemers toegezonden.
 - d. **'thuis** voert overleg over alle plannen en activiteiten die voor de bewoners van de wijk, de buurt/het complex van belang kunnen zijn.
 - e. **'thuis** wordt in het overleg vertegenwoordigd door de gebiedsregisseur of een gemandateerde vertegenwoordiger van **'thuis**.
 - f. De overlegpartners kunnen zich laten bijstaan door een adviseur.
 - g. Indien onderwerpen aan de orde zijn, die van belang zijn voor meer bewonerscommissies of bewoners van meerdere buurten of complexen, dan overlegt **'thuis** met deze bewoners of de commissies gezamenlijk.
 - h. Bij onderwerpen waarop het adviesrecht of instemmingsrecht van toepassing is, wordt voorafgaand aan de adviesaanvraag of instemmingsvraag met de bewonerscommissie en/of een vertegenwoordiging van bewoners van gedachten gewisseld over de uitvoeringsrichting van beleid.

Artikel 7 Informatie-uitwisseling

1. De bewonerscommissie stelt **'thuis** in kennis van de samenstelling van de commissie en informeert **'thuis** over de wijzigingen daarin. Indien de bewonerscommissie een

rechtspersoon is, stelt zij een kopie van haar statuten en reglementen ter beschikking van **'thuis**.

2. Voor de informatie-uitwisseling tussen **'thuis** en de erkende bewonerscommissie, maar ook tussen **'thuis** en een bewonersvertegenwoordiging gelden de volgende afspraken:
 - a. **'thuis** en de bewonerscommissie/-vertegenwoordiging verstrekken elkaar tijdig en kosteloos de informatie over zaken die onderwerp zijn van overleg of volgens deze overeenkomst onderwerp zouden kunnen worden van overleg. Daartoe behoren in ieder geval de onderwerpen in bijlage 1 bij deze overeenkomst.
 - b. **'thuis** verstrekt de bewonerscommissie/-vertegenwoordiging op verzoek alle informatie over onderwerpen die voor de huurders van het complex of de buurt van belang zijn, tenzij het bedrijfsbelang zich er tegen verzet of de privacy van personen in het geding is. Dit wordt dan nader toegelicht door **'thuis**.
 - c. **'thuis** en de bewonerscommissie/-vertegenwoordiging verplichten zich over en weer om als vertrouwelijk aangemerkte stukken niet op enigerlei wijze openbaar te maken en de interne verspreiding daarvan te beperken tot degenen die direct bij het overleg betrokken zijn.

Artikel 8 Initiatiefrecht van de bewonerscommissie

1. De bewonerscommissie kan **'thuis** te allen tijde ongevraagd schriftelijk adviseren over onderwerpen op complex- en buurniveau die van belang zijn voor de huurders.
2. Op een advies van de bewonerscommissie zal **'thuis** binnen vier weken schriftelijk reageren.
3. Indien **'thuis** een nadere toelichting op het advies wenst, zorgt de bewonerscommissie ervoor dat binnen twee weken deze toelichting wordt gegeven.

Artikel 9 Adviesrecht van de bewonerscommissie

1. Het adviesrecht houdt in dat de plannen of het beleid voor onderwerpen waarop het adviesrecht van toepassing is niet worden uitgevoerd voordat de bewonerscommissie in de gelegenheid is gesteld om daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
2. De bewonerscommissie brengt na het verzoek van **'thuis** binnen vier weken of zoveel later of eerder als partijen overeenkomen schriftelijk advies uit.
3. **'thuis** laat binnen vier weken schriftelijk weten of zij het advies geheel of gedeeltelijk of niet overneemt. Indien **'thuis** het advies gedeeltelijk of niet overneemt dan motiveert zij dat in een overleg met de bewonerscommissie. Indien de bewonerscommissie en **'thuis** dit nodig achten kan na een geheel of gedeeltelijk afwijzen van een advies in tweede termijn nader overleg plaatsvinden. De partij die een dergelijk overleg wenst stelt de wederpartij daarvan binnen 10 dagen schriftelijk in kennis.
4. Indien **'thuis** het advies van de bewonerscommissie niet of gedeeltelijk overneemt, kan zij de beleidswijziging doorvoeren
 - indien uit de schriftelijke mededeling van de bewonerscommissie blijkt dat zij daartegen geen bezwaar heeft, of
 - drie dagen na het overleg in tweede termijn, of
 - indien partijen geen gebruik maken van de mogelijkheid van een overleg in tweede termijn, na het verstrijken van de 10 dagen termijn.

Artikel 10 Instemmingsrecht van de bewonerscommissie

1. Het instemmingsrecht houdt in dat over de onderwerpen waarop dit van toepassing is overeenstemming bereikt moet worden tussen de bewonerscommissie en **'thuis**.
2. **'thuis** neemt het initiatief voor het overleg dat gericht is op het bereiken van overeenstemming. Zij doet dit zo tijdig mogelijk en informeert de commissie over de

beweegredenen voor het voorgenomen besluit en de verwachte gevolgen door de (toekomstige) huurders.

3. Indien na zorgvuldig overleg, doch uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van de instemmingsvraag bij de bewonerscommissie, 'thuis en de bewonerscommissie niet tot overeenstemming kunnen komen over het voorgenomen besluit, dan wordt dit besluit opgeschort en met een toelichting door beide partijen voorgelegd aan de geschillencommissie. Deze doet binnen acht weken een bindende uitspraak over het voorgenomen besluit.

Samenwerking op ondernemingsniveau

Artikel 11 Overleg met de Huurdersraad 'thuis

1. De Huurdersraad 'thuis en 'thuis voeren overleg over alle onderwerpen van beleid en beheer op ondernemingsniveau die voor alle huurders van belang kunnen zijn.
2. Bij onderwerpen waarop adviesrecht of instemmingsrecht van toepassing is, wordt met de Huurdersraad 'thuis voorafgaand aan de besluitvormingsfase, de planning en de ontwikkelingsrichting van beleid of beleidswijziging besproken. De onderwerpen, die indien er beleidsontwikkeling of –wijziging plaatsvindt in ieder geval voor overleg in aanmerking komen, zijn opgenomen in de bijlage 1 bij deze overeenkomst.
3. 'thuis wordt in het overleg met de Huurdersraad 'thuis vertegenwoordigd door de bestuurder of een door de bestuurder gemandateerde manager. Het mandaat wordt schriftelijk kenbaar gemaakt aan de Huurdersraad 'thuis.
4. De overlegpartners kunnen zich laten bijstaan door een adviseur.
5. Het overleg vindt tenminste eenmaal per jaar plaats of zo vaak als noodzakelijk is.
6. Eén maal per jaar vindt er een inhoudelijk overleg plaats met de bestuurder van 'thuis over de strategie van de onderneming ter voorbereiding van de begroting en het jaarplan van 'thuis.
7. Tenminste één maal per jaar overlegt de Raad van Commissarissen met de Huurdersraad 'thuis. De Huurdersraad 'thuis bepaalt daarbij zelf de afvaardiging.
8. In het laatste kwartaal wordt er voor het daaropvolgende kalenderjaar een vergaderschema opgesteld, waarin de hoofdonderwerpen per vergadering worden vastgelegd. Daartoe behoren in ieder geval:
 - a. het volkshuisvestelijk verslag van het voorafgaande jaar en de jaarrekening;
 - b. een halfjaarlijkse rapportage met de resultaten van de activiteiten in het lopende jaar;
 - c. de begroting en het jaarplan voor het komende jaar, inclusief het overzicht van de geplande onderhoudswerkzaamheden.
9. De agenda van het overleg van de vergaderingen wordt door de Huurdersraad 'thuis en 'thuis gezamenlijk vastgesteld. De agenda en de bijbehorende stukken worden tenminste tien dagen voorafgaande aan de vergadering aan de deelnemers toegezonden.
10. 'thuis zit het overleg voor, tenzij dat anders wordt afgesproken.
11. Aan het einde van de vergadering wordt er een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen vastgesteld.
12. 'thuis zorgt voor de verslaglegging en houdt een overzicht van de afhandeling van adviesaanvragen bij. Het verslag, de afsprakenlijst en het overzicht van de afhandeling van adviesaanvragen worden binnen drie weken aan alle deelnemers toegezonden.

Artikel 12 Informatieverstrekking door 'thuis en de Huurdersraad 'thuis

1. 'thuis en de Huurdersraad 'thuis verstrekken elkaar tijdig en kosteloos de informatie over zaken die onderwerp zijn van overleg, of volgens deze overeenkomst onderwerp zouden

kunnen worden van overleg. Daartoe behoren in ieder geval onderwerpen waarvoor **'thuis** voornemens is beleid te ontwikkelen, dan wel te wijzigen.

2. **'thuis** verstrekt de Huurdersraad 'thuis haar jaarverslag, het jaarverslag van Klachtencommissie en tweemaal per jaar een rapportage over de uitvoering van beleidsonderwerpen, waarover de Huurdersraad 'thuis gevraagd en ongevraagd heeft geadviseerd, of waarover de Huurdersraad 'thuis nadere informatie heeft gevraagd.
3. **'thuis** verstrekt de Huurdersraad 'thuis op verzoek alle benodigde informatie over onderwerpen van beleid of beheer, tenzij het bedrijfsbelang zich er tegen verzet of de privacy van personen in het geding is. Dit wordt dan nader toegelicht door **'thuis**.
4. **'thuis** en de Huurdersraad 'thuis verplichten zich over en weer om als vertrouwelijk aangemerkte stukken niet op enigerlei wijze openbaar te maken.
5. De Huurdersraad 'thuis stelt een kopie van haar statuten en reglementen alsmede een overzicht van de samenstelling van haar bestuur ter beschikking van **'thuis** en informeert haar over de wijzigingen daarin.
6. De Huurdersraad 'thuis verstrekt **'thuis** jaarlijks haar jaarplan, het jaarverslag en het verslag van de jaarvergadering met huurders.

Artikel 13 Initiatiefrecht van de Huurdersraad 'thuis

1. De Huurdersraad 'thuis kan **'thuis** te allen tijde ongevraagd adviseren over onderwerpen van beleid en beheer die zij van belang acht voor of die betrekking hebben op de belangen van huurders van **'thuis**.
2. Op een schriftelijk advies van de Huurdersraad 'thuis zal **'thuis** binnen vier weken na dagtekening schriftelijk reageren.
3. **'thuis** kan de Huurdersraad 'thuis verzoeken het advies toe te lichten. Op een dergelijk verzoek zal de Huurdersraad 'thuis binnen twee weken de gevraagde toelichting verzorgen.

Artikel 14 Adviesrecht van de Huurdersraad 'thuis

1. Het adviesrecht houdt in dat de beleidsvaststelling of beleidswijziging voor onderwerpen waarop het adviesrecht van toepassing is niet wordt doorgevoerd voordat de Huurdersraad 'thuis in de gelegenheid is gesteld om over de voorgenomen beleidsvaststelling of -wijziging een schriftelijk advies uit te brengen.
2. De Huurdersraad 'thuis brengt na het verzoek van **'thuis** daartoe binnen vier weken schriftelijk advies uit, of zoveel eerder of later als door partijen wordt overeengekomen.
3. **'thuis** deelt de Huurdersraad 'thuis binnen vier weken nadat deze een schriftelijk advies heeft uitgebracht mede of het advies geheel, gedeeltelijk of niet door **'thuis** wordt overgenomen. Indien het advies niet of gedeeltelijk wordt overgenomen wordt dit schriftelijk en gemotiveerd meegedeeld.
4. Indien de Huurdersraad 'thuis en **'thuis** dit nodig achten kan na een geheel of gedeeltelijk afwijzen van een advies in tweede termijn nader overleg plaatsvinden. De partij die een dergelijk overleg wenst stelt de wederpartij daarvan binnen 10 dagen schriftelijk in kennis.
5. Indien **'thuis** het advies van de Huurdersraad 'thuis niet of gedeeltelijk overneemt, kan zij de beleidswijziging doorvoeren
 - indien uit de schriftelijke mededeling van de Huurdersraad 'thuis blijkt dat zij daartegen geen bezwaar heeft, of
 - drie dagen na het overleg in tweede termijn, of
 - indien partijen geen gebruik maken van de mogelijkheid van een overleg in tweede termijn, na het verstrijken van de 10 dagen termijn.

Artikel 15 Instemmingsrecht

1. Het instemmingsrecht houdt in dat over de onderwerpen waarop dit van toepassing is overeenstemming bereikt moet worden tussen de Huurdersraad 'thuis en **'thuis**.
2. **'thuis** neemt het initiatief tot het overleg dat gericht is op het bereiken van de overeenstemming. Zij doet dit zo tijdig mogelijk en vermeldt bij de instemmingsvraag de beweegredenen voor het voorgenomen besluit en de verwachte gevolgen voor de (toekomstige) huurders.
3. Indien na zorgvuldig overleg, doch uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van de instemmingsvraag bij de Huurdersraad 'thuis, **'thuis** en de Huurdersraad 'thuis niet tot overeenstemming kunnen komen over het voorgenomen besluit, dan wordt dit besluit opgeschort en met een toelichting door beide partijen voorgelegd aan de geschillencommissie van **'thuis**. Deze doet binnen acht weken een bindende uitspraak over het voorgenomen besluit.

Artikel 16 Voordrachtsrecht

1. Op basis van artikel 7 van het BBSH en de statuten van **'thuis** is de Huurdersraad 'thuis gerechtigd een bindende voordracht te doen voor twee zetels in de Raad van Commissarissen. De Huurdersraad 'thuis gaat daarbij uit van het profiel dat de Raad van Commissarissen voor haar leden heeft opgesteld. Leden van het bestuur van de Huurdersraad 'thuis kunnen geen lid zijn van de Raad van Commissarissen van **'thuis**.
2. Krachtens de Klachtenregeling van **'thuis** is de Huurdersraad 'thuis gerechtigd om een bindende voordracht te doen voor een zetel in de Onafhankelijke Klachtencommissie van **'thuis**.
3. Partijen overleggen voordat de wervingsprocedure voor leden van de Raad van Commissarissen start over de wijze waarop zij invulling geven aan dit artikel.

Geschillenregeling

Artikel 17

1. Indien **'thuis** en de Huurdersraad 'thuis of een bewonerscommissie niet tot overeenstemming komen in een geschil dat voortvloeit uit een verschil van opvatting over de interpretatie van deze overeenkomst, kan een geschillencommissie verzocht worden om een uitspraak.
2. Indien een van de partijen zo'n uitspraak in een geschil wil, stelt zij de wederpartij daarvan schriftelijk en gemotiveerd in kennis.
3. Indien het geschil betrekking heeft op de gang van zaken rond een instemmingsvraag van **'thuis** of het instemmingsrecht van de Huurdersraad 'thuis, respectievelijk bewonerscommissie, heeft het verzoek om een uitspraak door een geschillencommissie een opschortende werking voor de uitvoering van plannen of wijziging van beleid.
4. Binnen vier weken nadat een van de partijen te kennen heeft gegeven een uitspraak in een geschil te wensen, wordt een geschillencommissie ingesteld die bestaat uit één lid op voordracht van **'thuis**, één lid op voordracht van de Huurdersraad 'thuis, respectievelijk de bewonerscommissie en een door deze leden gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijke voorzitter. Deze drie leden van de geschillencommissie mogen niet op enige wijze bij het geschil betrokken zijn.
5. De geschillencommissie doet een uitspraak binnen vier weken nadat het geschil aan haar is voorgelegd.
6. De beslissing van de geschillencommissie is bindend.
7. Partijen maken nadere afspraken hoe te handelen als er door een van hen conform lid 2 van dit artikel om een uitspraak van een geschillencommissie wordt verzocht.

Communicatie

Artikel 18

1. **'thuis** en de Huurdersraad 'thuis respecteren elkaars verantwoordelijkheid als het gaat over de communicatie naar bewoners.
 - a. De Huurdersraad 'thuis heeft een eigen verantwoordelijkheid voor de communicatie naar zijn achterban.
 - b. **'thuis** is verantwoordelijk voor de communicatie met de individuele bewoners over haar dienstverlening en andere relevante aspecten van beleid en beheer.
 - c. Zij zoeken afstemming vanwege het gedeeld belang van een eenduidige boodschap naar bewoners.
2. In het overleg tussen **'thuis** en Huurdersraad 'thuis, worden er in ieder geval afspraken gemaakt over de informatie naar en communicatie met de individuele huurders en indien nodig, ook over de informatie naar de achterban van de Huurdersraad 'thuis.
3. Partijen houden elkaar op de hoogte over nieuwe initiatieven en ontwikkelingen in de communicatie met de huurders.
4. In het geval dat een van de partijen met publiciteit naar buiten wil treden over een gezamenlijke activiteit of met de resultaten van gezamenlijk overleg, informeert zij de andere partij vooraf.

Duur, wijziging en beëindiging van de overeenkomst

Artikel 19

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van een jaar en wordt daarna ieder jaar stilzwijgend verlengd, tenzij een der partijen de overeenkomst uiterlijk drie maanden voor het verstrijken van deze termijn en onder opgaaf van redenen opzegt.
2. De overeenkomst wordt iedere twee jaren geëvalueerd, of eerder indien een van beide partijen daartoe aanleiding ziet.

Overige bepalingen

Artikel 20

Deze overeenkomst kan de rechtsverhouding niet aantasten, die geldt tussen **'thuis** en haar huurders op grond van Nederlands recht.

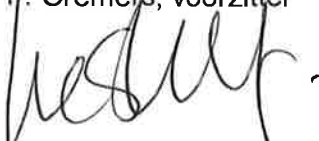
Ondertekening te Eindhoven

Datum: 18 juli 2019

Huurdersraad 'thuis

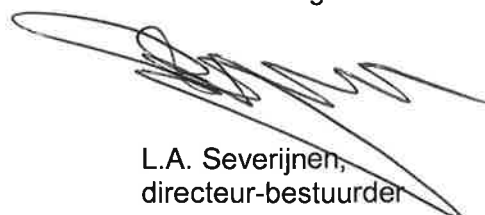


F. Cremers, voorzitter



H. Eskens, secretaris

Woonstichting 'thuis



L.A. Severijnen,
directeur-bestuurder

Bijlage 1

Onderwerpen en bevoegdheden Huurdersraad 'thuis en bewonerscommissies

	Informatierecht (geldt voor alle onderwerpen)	Geldt voor alle onderwerpen
	Initiatiefrecht	Geldt voor alle onderwerpen
	Adviesrecht	2
	Instemmingsrecht	3

No	Onderwerp	Bevoegdheid Huurdersraad 'thuis	Bevoegdheid Bewoners Commissie
1	Algemeen		
1.1	Ondernemingsplan en Koersplan	2	
1.2	Jaarplan (activiteitenplan) en begroting	2	
1.3	Jaarverslag		
1.4	Vaststelling of wijziging reglement klachtencommissie	2	
1.5	Klachtenprocedure	2	
1.6	Wijzigen statuten 'thuis	2	
1.7	Samenwerking of fusie met andere rechtspersonen, zeggenschap in een andere rechtspersoon of opheffing van 'thuis	2	
1.8	Bod aan de gemeenten waar 'thuis werkzaam is		
2	Beleid op ondernemingsniveau		
2.1	Verkoopbeleid	2	
2.2	Nieuwbouwbeleid	2	
2.3	Aankoopbeleid	2	
2.4	Herstructureringsbeleid	2	
2.5	Huurprijsbeleid	2	
2.6	Incassobeleid	2	
2.7	Beleid ten aanzien van servicekosten	2	
2.8	Beleid ten aanzien van de dienstverlening van 'thuis	2	
2.9	Woonruimteverdelingsbeleid	2	
3	Beleid op complexniveau: complexvisie		
3.1	Verkoopplannen		2
3.2	Verhuur- en doelgroepenbeleid		2
3.4	Wijziging in servicepakket en prijsbepaling servicepakket		2 ¹
3.5	Kwaliteits- en onderhoudsniveau		2
3.6	Sociaal beheer		2
3.7	Onderhoud en verbetering woonomgeving		2
4	Verhuur van woongelegenheden		
4.1	Verhuur- en doelgroepenbeleid	2	
4.2	Huurovereenkomst en algemene voorwaarden	2	
4.3	Incassoprocedure	2	
4.4	Mutatiebeleid (de voor de huurder relevante gang van zaken rond aangaan en beëindigen van de huurovereenkomst)	2	
4.5	Mutatieprocedure	2	
4.6	Jaarlijkse huuraanpassing (inclusief differentiatiebeleid)	2	
4.7	Procedure afrekening servicekosten	2	

¹ Hiervoor is de toestemming van de individuele bewoner vereist.

5	Kwaliteit woningen		
5.1	Beleidsuitgangspunten voor (meerjaren)onderhoud	2	
5.2	Procedure melding en afhandeling reparatieverzoeken	2	
5.3	Beleid en handelwijze ten aanzien van zelf aangebrachte voorzieningen	2	
5.4	Beleid ten aanzien van renovaties/groot onderhoud/verduurzaming	2	
5.5	Onderhoudsplan voor een complex		2
5.6	Woningverbeteringsingreep voor een complex en huurprijswijziging die daarvan het gevolg is		2 ¹
6	Leefbaarheid en woonomgeving		
6.1	Algemeen beleid met betrekking tot leefbaarheid van buurten en wijken en de samenwerking met huurders en partners daarin	2	
6.2	Nieuwe producten en diensten	2	
7	Vervangende nieuwbouw		
7.1	Beleidsuitgangspunten inzake sloop en vervangende nieuwbouw	2	
7.2	Kader sociaal plan sloop/renovatie 'thuis , inclusief ongeriefvergoeding bij onderhoud	3	
7.3	Afweging sloop/renovatie op complexniveau; programma van eisen nieuwbouw in herstructureringsgebied; woningdifferentiatie		2
7.4	Sociaal plan bij sloop/renovatie op complexniveau		3
8	Bewonersparticipatie		
8.1	Vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst Huurdersraad 'thuis en 'thuis	3	2
8.2	Beleid met betrekking tot de samenwerking van 'thuis met huurders op buurt- en complexniveau	2	2
8.3	Nadere afspraken over samenwerking per complex/buurt		3
9	Huurdersraad 'thuis in organen van 'thuis		
9.1	2 huurderszetels in de Raad van Commissarissen van 'thuis	Bindende voordracht	
9.2	1 huurderszetel in de Onafhankelijke Klachtencommissie van 'thuis	Bindende voordracht	
9.3	1 huurderszetel in de geschillencommissie conform artikel 17 van de samenwerkingsovereenkomst	Bindende voordracht	

¹ Hiervoor is de toestemming van de individuele bewoner vereist.

Bijlage 2

Deze bijlage is een uitwerking van artikel 4 van de samenwerkingsovereenkomst.

Financiële ondersteuning van de Huurdersraad 'thuis

1. Uitgangspunten voor de ondersteuning van de Huurdersraad 'thuis:
 - a. 'thuis garandeert binnen alle redelijkheid de organisatiekosten van de Huurdersraad 'thuis en de kosten die nodig zijn voor de vervulling van haar taken.
 - b. De Huurdersraad 'thuis bepaalt vanuit haar zelfstandige positie zelf de besteding van de gelden.
 - c. Indien de Huurdersraad 'thuis een deel van het budget wenst in te zetten voor secretariële ondersteuning, dan is 'thuis bereid dat te faciliteren door de werkgeversrol te vervullen.
2. Voor de bepaling van de hoogte van de bijdrage, de uitbetaling en de verantwoording gelden de volgende afspraken:
 - a. De Huurdersraad 'thuis dient ieder jaar uiterlijk voor 1 november een onderbouwde begroting in van de benodigde middelen voor het daaropvolgende jaar. Op basis daarvan wordt een budget voor dat jaar overeengekomen.
 - b. Voor 30 juni van het lopende jaar verantwoordt de Huurdersraad 'thuis de besteding van de middelen over het afgelopen jaar.
 - c. De verantwoording wordt door een onafhankelijke derde gecontroleerd. Dit rapport van goed rentmeesterschap wordt samen met de jaarrekening overlegd.
3. Het budget wordt in twee termijnen ter beschikking gesteld aan de Huurdersraad 'thuis. Per 1 januari en 1 juli.
4. Onderbesteding leidt niet tot bijstelling van het door 'thuis gereserveerde budget voor het daarop volgende jaar. Gelden die na afloop van het kalenderjaar niet gebruikt zijn worden verrekend met de financiële ondersteuning in het daarop volgende kalenderjaar.

Financiële ondersteuning van bewonerscommissies

1. 'thuis stelt voor de bewonerscommissies standaard een basisbedrag beschikbaar, waarvan de commissie haar eigen werkzaamheden kan bekostigen. Voor dit bedrag hoeft de commissie geen gespecificeerde begroting in te dienen. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.
2. Het basisbedrag bedraagt in 2019 € 330,- (prijspeil 1/1/2019) bij een complex van meer dan 40 woningen. Het basisbedrag bedraagt € 216,- (prijspeil 1/1/2019) bij een complex van 40 woningen of minder dan 40 woningen.
3. Indien de bewonerscommissie in het jaar waarin zij het basisbedrag ontvangt niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 3, 1f in de samenwerkingsovereenkomst (deze betreffen het organiseren van minimaal een bijeenkomst met de achterban), en ook niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 3, 1d (regelmatig op de hoogte stellen van de achterban en deze betrekken bij de activiteiten) keert 'thuis in de daarop volgende jaren het basisbedrag niet uit. In het eerste jaar waarin de commissie weer voldoet aan hetzij artikel 3, 1 f, hetzij artikel 3, 1d, heeft men weer recht op vergoeding.
4. De bewonerscommissie kan bovenop het basisbedrag aanvullende middelen vragen voor de organisatie en uitvoering van activiteiten, het verzorgen van informatie aan/communicatie met de achterban en ondersteuning daarbij. Zij dient deze aanvraag in met een gespecificeerde begroting op het moment dat zij de voorbereiding ter hand neemt. 'thuis beslist binnen 2 weken over de toekenning van de middelen.

Financiële ondersteuning van initiatieven van bewoners(vertegenwoordigingen)

1. 'thuis ondersteunt ook bewoners of bewonersgroepen die activiteiten willen ontplooiën gericht op een goed woon- en leefklimaat in hun buurt, maar die niet de formele status van bewonerscommissie hebben of nastreven.

2. Zij kunnen daarvoor een aanvraag indienen bij **'thuis**. Deze aanvraag dient vergezeld te worden van een gespecificeerde begroting. De gebiedsregisseur van **'thuis** is daarvoor het aanspreekpunt en kan indien nodig behulpzaam zijn bij het opstellen van de aanvraag. **'thuis** beslist binnen 2 weken na indiening over de toekenning van de middelen.