

## **Samenwerkingsovereenkomst Talis – Bewonerscommissie .....**

De ondergetekenden:

De Stichting Talis, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Nijmegen, aan het adres Waalbandijk 18, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 10017157, rechtsgeldig vertegenwoordigd door XXXXX, hierna te noemen: “verhuurder”;

en

Bewonerscommissie .....  
werkzaam in wooncomplex/buurt/wijk .....  
omschrijving werkgebied .....  
vertegenwoordigd door:  
De voorzitter  
Adres:.....  
hierna te noemen de Bewonerscommissie

Overwegende dat:

- de verhuurder verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand en de huurders (en andere bewoners) direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn;
- daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk zijn voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen van de verhuurder, om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders;
- de verhuurder de belangen van huurders van zijn woningen erkent en middels deze afspraken de invloed van huurders op zijn beleid wil waarborgen;
- voor het contact met de huurders/bewoners het bestaan van bewonerscommissies van groot belang is en deze voldoende faciliteiten en mogelijkheden voor overleg krijgen;
- voor overleg een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk zijn;
- de samenwerking tot doel heeft:
  - het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
  - het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en verhuurder;
  - het laten aansluiten van het door de verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;
  - het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van woning en woonomgeving.

Komen het navolgende overeen:

### I BEGRIPSOMSCHRIJVING

#### Artikel 1

In deze samenwerkingsovereenkomst en daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

Huurder: natuurlijke persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met de verhuurder. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder. Tevens

wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die de woning van de verhuurder huurt.

Huurwoning: de woning die in eigendom of beheer is van de verhuurder.

Bewoner: natuurlijke persoon woonachtig in een (voormalige) woning van de verhuurder die dankzij de VvE, de woonomgeving of een onderhouds- of servicecontract een relatie heeft met de huurders en verhuurder.

Complex: een verzameling woningen van de verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Huurdersorganisatie: de representatieve vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders op verhuurdersniveau.

Bewonerscommissie: een groep van minimaal 3 bewoners, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen, die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners in (een) bepaald(e) complex(en).

Geschil: een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan schriftelijk mededeling doet aan de andere partij.

Schema: het 'Schema onderwerpen en bevoegdheden' dat als Bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.

## II DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

### Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
  - a. De huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s) goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die ze vertegenwoordigt;
  - b. De verhuurder met het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;
  - c. De taken en bevoegdheden van de verhuurder en de huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s) te verduidelijken;
  - d. Regels en procedures af te spreken ter structurering van het overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s);
  - e. Het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie en bewonerscommissies.
2. De verhuurder zal nieuwe bewoners attenderen op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij de huurdersorganisatie en/of een bewonerscommissie.
3. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen huurdersorganisatie en verhuurder zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld.

## III ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

### Artikel 3

1. De verhuurder erkent de bewonerscommissie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders/bewoners van dat complex van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:
  - a. de bewonerscommissie alle huurders/bewoners van de woningen, waarvoor ze de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;

- b. het bestuur van de bewonerscommissie wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders/bewoners die ze vertegenwoordigt;
- c. de bewonerscommissie de huurders/bewoners op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
- d. de bewonerscommissie ten minste één maal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders/bewoners, waarin ze verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt;

#### IV HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN BEWONERSCOMMISSIE(S)

##### Artikel 4

- 1. Het zwaartepunt van het overleg met de bewonerscommissie(s) ligt bij de onderwerpen die zich in het betreffende complex of werkgebied afspelen. De in het schema genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
- 2. Het overleg tussen de verhuurder en de bewonerscommissie(s) vindt minimaal eenmaal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.

##### Artikel 5

- 1. De verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de daartoe belaste medewerkers of derden, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen van of namens de verhuurder.
- 2. De bewonerscommissie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door haar vertegenwoordigers, al dan niet bijgestaan door één of meer adviseurs.
- 3. Het overleg wordt voorgezeten door de bewonerscommissie.
- 4. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald en worden (ten minste twee weken) voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden. Het initiatief bij de uitnodiging voor het overleg ligt bij de bewonerscommissie.
- 5. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door de bewonerscommissie en aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.
- 6. De verhuurder voert ten minste eenmaal per jaar met de betrokken huurdersorganisatie overleg. De huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s) kunnen gezamenlijk voor dat overleg worden uitgenodigd.

#### V RECHT OP INFORMATIE

##### Artikel 6

- 1. De verhuurder informeert de bewonerscommissie tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor huurders van dat complex van wezenlijk belang kunnen zijn.
- 2. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.

##### Artikel 7

- 1. De bewonerscommissie zal in ieder geval de namen en adressen van haar vertegenwoordigers aan de verhuurder ter beschikking stellen. In het kader van de op 25 mei 2018 in werking getreden AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) zal de bewonerscommissie er voor zorgdragen dat zij toestemming verkrijgt van haar leden om de bovengenoemde (persoons)gegevens met de verhuurder te mogen delen. Bij wijzigingen van deze gegevens zal de bewonerscommissie de verhuurder onmiddellijk op de hoogte stellen.

## VI ADVIESRECHT EN VERSCHIL HUURDERSORGANISATIE EN BEWONERSCOMMISSIE

### Artikel 8

1. De huurdersorganisatie kan de verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.
2. De verhuurder betreft de huurdersorganisatie zo tijdig mogelijk bij zijn beleid over alle in het schema genoemde onderwerpen.
3. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in het schema en vraagt de huurdersorganisatie om advies.
4. De verhuurder geeft daarbij zijn beweegredenen aan en de gevolgen van zijn voornemens voor de huurders.
5. Indien een van beide partijen overleg wenst over het beleid, de verstrekte informatie of het advies, stelt de andere partij hem daartoe in de gelegenheid.
6. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat hij de huurdersorganisatie in staat heeft gesteld daarover schriftelijk advies uit te brengen.
7. De huurdersorganisatie dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van de verhuurder, tenzij een langere termijn wordt overeengekomen.
8. Als de huurdersorganisatie niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
9. Op een door de huurdersorganisatie uitgebracht schriftelijk advies wordt door de verhuurder zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk en gemotiveerd gereageerd.
10. Als de verhuurder niet binnen zes weken op het advies heeft gereageerd, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen.
11. De verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersorganisatie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken.
12. Voor de bewonerscommissie gelden de bepalingen van artikel 8, lid 1 tot en met lid 11 voor die onderwerpen van beleid en beheer die op het desbetreffende complex van toepassing zijn conform het schema dat als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.

## VII INITIATIEF- EN OVERLEGRECHT

### Artikel 9

De bewonerscommissie heeft de mogelijkheid om het initiatief te nemen tot het op de agenda zetten van onderwerpen waarover ze overleg willen voeren met de verhuurder en waar ze advies over willen uitbrengen.

## VIII INSTEMMINGSRECHT

### Artikel 10

1. Met betrekking tot de in het schema genoemde onderwerpen wordt aan de bewonerscommissie instemmingsrecht verleend.
2. De verhuurder zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering van een besluit overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de bewonerscommissie.
3. De verhuurder neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.

## IX FINANCIËLE REGELING

### Artikel 11

1. De verhuurder ondersteunt de bewonerscommissie(s) in (im)materiële zin bij haar activiteiten die verband houden met deze overeenkomst.
2. Verhuurder kan na overleg vergaderruimte, kopieer- en andere faciliteiten beschikbaar stellen.
3. Verhuurder stelt jaarlijks een financiële bijdrage ter beschikking ter dekking van de bestuurskosten en de kosten voor het op de hoogte houden van de huurders, het betrekken van de achterban bij de standpuntbepaling en de deskundigheidsbevordering van de leden van de bewonerscommissie.
4. De bewonerscommissie stelt een bankrekeningnummer beschikbaar waar verhuurder de financiële bijdrage zoals genoemd in lid 3 van dit artikel kan overmaken.
5. De bewonerscommissie dient daartoe jaarlijks uiterlijk in november bij verhuurder ter goedkeuring een activiteitenplan en begroting in op basis van de voorgenomen activiteiten zoals in lid 3 genoemd.
6. De posten op de begroting dienen in directe relatie te staan tot de activiteiten die voortvloeien uit deze samenwerkingsovereenkomst.
7. De bewonerscommissie legt jaarlijks uiterlijk in februari aan verhuurder verantwoording af over het door verhuurder beschikbaar gestelde bedrag.
8. Als naar de mening van verhuurder de door hem ter beschikking te stellen bijdrage niet conform deze overeenkomst zal worden besteed, dan deelt verhuurder dit zo spoedig mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.
9. De bijdrage van verhuurder zal per kalenderjaar beschikbaar worden gesteld op of voor 1 januari van enig jaar, als is voldaan aan de vereiste genoemd in lid 4 van dit artikel.
10. Reservering van een deel van de door verhuurder beschikbaar gestelde bijdrage is mogelijk na schriftelijke goedkeuring van verhuurder.

## X GESCHILLENREGELING

### Artikel 12

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan de Geschillencommissie Wohv en/of aan de rechter.

## XII DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

### Artikel 13

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, te weten 5 jaar en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
2. Elke twee jaar zullen overeenkomst, aard en inhoud van het overleg worden geëvalueerd.
3. Partijen kunnen deze overeenkomst onder opgave van redenen schriftelijk opzeggen.
4. Deze overeenkomst eindigt zonder schriftelijke opzegging onmiddellijk en van rechtswege indien de bewonerscommissie gedurende een periode van 6 maanden niet uit ten minste 3 bewoners bestaat.
5. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Nijmegen d.d.

Namens de verhuurder  
(naam, handtekening):

Namens de bewonerscommissie  
(naam, handtekening):

.....

.....

## Bijlage - Schema onderwerpen en bevoegdheden

In het onderstaande schema vindt u onder a. tot en met l. de onderwerpen die de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' (Overlegwet) in artikel 3, lid 2 noemt in verband met het informatie-, overleg- en adviesrecht van de huurdersorganisatie en bewonerscommissie. Het getal in de rechterkolommen geeft aan welke bevoegdheid (zie Legenda) de huurdersorganisatie (A) en de bewonerscommissie (B) bij deze onderwerpen wettelijk heeft.

Daarnaast staan in het schema nog enkele andere onderwerpen (waaronder huurdersraadpleging, zienswijze bij verkoop en verbindingen en visitatie) die niet in de Overlegwet worden genoemd, maar waarop huurdersorganisaties in de corporatiesector dankzij de Woningwet 2015 ook (of meer) bevoegdheden hebben gekregen.

De getallen die bij elk onderdeel in de rechterkolommen staan, geven de bevoegdheid aan die de huurdersorganisatie en bewonerscommissie bij elk van deze thema's naar het oordeel van de Woonbond dienen te hebben.

### Legenda

#### Bevoegdheden

- 1 informatierecht: dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen;
- 2 gekwalificeerd adviesrecht: dit is het in de wet omschreven adviesrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure;
- 3 instemmingsrecht: de verhuurder dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met de huurdersorganisatie.

Het initiatiefrecht geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of (in de samenwerkingsovereenkomst) extra zijn overeengekomen.

#### Overlegniveau

A verhuurdersniveau: de huurdersorganisatie op centraal of verhuurdersniveau of lokaal of regionaal vestigingsniveau. Is er geen huurdersorganisatie op verhuurdersniveau, dan geldt dit niveau voor alle huurdersorganisaties die voldoen aan de eisen die de Overlegwet stelt aan de representativiteit van de huurdersorganisatie;

B buurt- en complexniveau: voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies op wijk-, buurt- en/of complexniveau.

ONDERWERPEN	A	B
<b>a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
• strategisch voorraadbeleid	2	
• meerjarenbeleid en -begroting onderhoud	2	
• procedure (mutatie-)onderhoud	2	
• procedure klachtenonderhoud	2	
• beleid basiskwaliteit	2	
• meerjarig onderhoudsprogramma complex (incl. centrale voorzieningen en installaties)		2
• planvorming, planning en uitvoering groot-onderhoud complex		2
<b>b. het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<i>sloop en vervangende nieuwbouw</i>		

• afweging en argumentatie herstructurering	2	
• algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	2	
• sociaal plan/statuut	3	
• invulling herstructurering op wijk/complexniveau		2
• programma van eisen nieuwbouw van complex		2
• invulling sociaal plan/statuut op complexniveau		3
<i>woningverbetering en energiebesparing</i>		
• algemeen beleid woningverbetering en procedure	2	
• beleid energiebesparing	2	
• tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	2	
• planvorming, planning en uitvoering woningverbetering		3
• energiebesparingsplan in complex		3
<i>aan- en verkoop huurwoningen</i>		
• aan- en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2	
• beleid tussenvormen huur en koop (Te woon, MGE, Koopgarant etc.)	2	
• participatie huurders in gemengde complexen	2	
• verkoopplan woningen complex (per woning of complexgewijs)		2
• splitsings- en huishoudelijk reglement VvE		2
• beheer in 'gemengde' complexen		2
<b>c. het toewijzings- en verhuurbeleid</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
• woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring)	2	
• beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)	2	
• beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)	3	
• beleid zelf aangebrachte veranderingen (zav) en vergoedingen daarvoor	2	
<b>d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
• procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2	
• beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	2	
<b>e. het beleid inzake de huurprijzen</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
• huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)	2	
• huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen	2	
• huurprijsbeleid per complex		2
• huurverhoging na woningverbetering van complex		3
<b>f. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheid en het huisvesten van personen</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
• beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten	3	
• procedure afrekening servicekosten	3	
• aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex		3
• implementatie warmtewet bij collectieve installaties	3	
<b>g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek</b>	<b>2</b>	<b>2</b>



• fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	2	
• gevolgen fusie voor huurders ten aanzien van de prijs-kwaliteitsverhouding, dienstverlening, kwaliteitsinvesteringen, zeggenschap	2	
<b>h. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
• algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	2	
• leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau		2
• dagelijks beheer en sociale veiligheid complex		2
• het beleid ten aanzien van woonoverlast	2	
<b>i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
• algemeen beleid wonen en zorg	2	
• programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen	2	2
• aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen	2	2
• extra dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, zorg)		2
<b>j. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
• contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service	2	2
• beheerovereenkomst	2	
• keuze, evaluatie en wijziging beheerder	2	
<b>k. de uitspraken van de klachtencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
niet van toepassing op de commerciële sector		
<b>l. de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
• inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)	2	
<b>Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (onderdelen Woningwet 2015):</b>		
• zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)	1	
• huurdersraadpleging (artikel 21 <sup>e</sup> , Woningwet 2015)	2	
• zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)	3	
• bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015)	2	
• administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet 2015)	2	
• visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)	2	

<sup>1</sup> Het betreft hier geen informatie-, advies-, of instemmingsrecht, maar in de beoordeling van de minister of hij wel of geen toestemming geeft voor een geplande verkoop van corporatiewoningen, neemt hij de zienswijze van zowel de huurdersorganisatie als de gemeente mee.

<sup>2</sup> Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de voordracht van de huurdersorganisatie is in principe bindend.