



Convenant tussen Woonconcept en de Huurdersvereniging De Veste in Steenwijk

Inhoud

1. Begrippen en deffinities

Artikel 1

Artikel 2

Artikel 3

Artikel 4

2. Erkenning en representativiteit

Artikel 5

3. Financiële regelingen

Artikel 6

4. Bevoegheden van de Huurdersvereniging

Artikel 7

Artikel 8

5. Voordrachtsrecht

Artikel 9

Artikel 10

6. De inrichting van het overleg tussen de verhuurder en het bestuur van de huurdersvereniging

Artikel 11

Artikel 12

Artikel 13

Artikel 14

Artikel 15

Artikel 16

7. Informatie

Artikel 17

8. Geschillenregeling

Artikel 18

Artikel 19

9. Slotbepalingen

Artikel 20

Artikel 21

Bijlage 1

Bijlage 2

Ondergetekenden,

Huurdersvereniging De Veste, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W. Sommer (voorzitter), de heer G.J. Koele (secretaris) en de heer H. Kruithof (penningmeester) en

Stichting Woonconcept, vertegenwoordigd door mevrouw J.W. Dilling (adjunct-directeur) en de heer G. de Lange (manager Woonwinkel Steenwijk),

overwegende dat:

- de verhuurder verantwoordelijk is voor het beheer en beleid inzake het totale woningbestand;
- Huurdersvereniging De Veste de vertegenwoordiger is van haar leden en ernaar streeft de belangen te behartigen van alle huurders/bewoners van Stichting Woonconcept in de gemeente Steenwijkerland;
- de verhuurder de belangen van huurders/bewoners van haar woningen erkent en daarom afspraken wil maken die de mogelijkheden van advies en instemming van de huurders/bewoners op het beleid van de verhuurder voldoende waarborgen;
- de verhuurder de huurders/bewoners direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van bewoners;
- het in het licht van de ontwikkelingen in de volkshuisvesting belangrijk is, dat georganiseerde huurders/bewoners deze betrokkenheid en invloed uitoefenen vanuit een onafhankelijke zelfstandige positie;
- verhuurder waarde hecht aan de representativiteit van de huurdersvereniging in alle gebieden waar de verhuurder actief is;
- een goede onderlinge verstandhouding en gestructureerd overleg tussen partijen van groot belang is en dat respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk is;
- de samenwerking tussen Stichting Woonconcept en De Veste tot doel heeft:
 - a. het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
 - b. het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en verhuurder;
 - c. het laten aansluiten van het door verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van (toekomstige) huurders;
 - d. het bevorderen van een goede relatie tussen de hoogte van de huur, de kwaliteit van de woning en de verschillende inkomensgroepen.

komen het volgende overeen:

1. Begrippen en definities

Artikel 1

Verhuurder:	Stichting Woonconcept gevestigd in Meppel.
Huurdersvereniging:	Huurdersvereniging De Veste, gevestigd in Steenwijk.
Lid (leden):	lid van de huurdersvereniging De Veste.
Wijk:	een verzameling woningcomplexen van de Verhuurder binnen een van te voren afgesproken gebied.
Complex:	een verzameling woningen van de verhuurder, die financieel/administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
(Mede)Huurder:	natuurlijk persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een overeenkomst is aangegaan met de verhuurder.
Bewoner:	elke meerderjarige natuurlijke persoon, die zijn rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woning van de verhuurder.
Geschil:	een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan mededeling doet per aangetekende brief aan de andere partij.
Geschillencommissie:	Geschillencommissie zoals bedoeld in artikel van samenwerkingsovereenkomst.
Klachtencommissie:	Klachtencommissie zoals bedoeld in artikel 16 van het BBSH.
Bijlage:	aanhangsel bij deze overeenkomst die na parafering door beide partijen, deel uitmaakt van deze overeenkomst.

Artikel 2

1. De bepalingen in deze overeenkomst hebben geen veranderingen tot gevolg voor de verbintenissen, c.q. rechten en plichten die voortvloeien uit de individuele huurovereenkomst.
2. De belangen in de individuele huurovereenkomst hebben geen veranderingen tot gevolg voor de verbintenissen, c.q. rechten en plichten die voortvloeien uit deze overeenkomst.

Artikel 3

Verhuurder gaat geen soortgelijke overeenkomsten aan met anderen woonconsumentenorganisaties of huurdersvertegenwoordigingen zonder overleg met de huurdersvereniging.

Artikel 4

Ondergetekende partijen beschouwen deze overeenkomst al een reglement zoals bedoeld in de "Wet op het overleg huurders verhuurders".

2. Erkenning en representativiteit

Artikel 5

1. Verhuurder erkent de huurdersvereniging als belangenbehartiger van haar huurders, zolang deze voldoende representatief is.
2. Representatief wil in dit geval zeggen dat de huurdersvereniging;
 - a. alle huurders van de verhuurder in staat stelt lid te worden van de huurdersvereniging;
 - b. het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
 - c. haar leden regelmatig op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij hun standpuntbepaling;
 - d. tenminste éénmaal per jaar een algemene ledenvergadering belegt waarin zij verantwoording aflegt over in het voorgaande jaar gevoerde beleid, haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt;
 - e. zich zal inspannen zoveel mogelijk huurders te motiveren lid te worden van de huurdersvereniging;
3. Verhuurder erkent de huurdersvereniging als gesprekspartner voor de onderwerpen van beheer en beleid die voor alle huurders van belang kunnen zijn.
4. Verhuurder maakt nieuwe huurders attent op de mogelijkheid lid te worden van de huurdersvereniging.
5. Teneinde de representativiteit van de huurdersvereniging zo groot mogelijk te maken, is de verhuurder bereid de huurdersvereniging te steunen bij een actief ledenwerfingsbeleid

3. Financiële regelingen

Artikel 6

Verhuurder ondersteunt de huurdersvereniging op basis van een vastgestelde financiële regeling. De hiervoor genoemde partijen kunnen in redelijkheid gebruik maken van de door Stichting Woonconcept te verlenen faciliteiten. Deze regeling wordt vastgelegd in Bijlage 2.

4. Bevoegdheden van de huurdersvereniging

Artikel 7 Het overleg

Verhuurder en de huurdersorganisatie voeren overleg over alle onderwerpen die voor bewoners van belang kunnen zijn (zie Bijlage 1).

Artikel 8 Gekwalificeerd advies- en instemmingsrecht

1. De huurdersvereniging heeft gekwalificeerd advies- en instemmingsrecht met betrekking tot de onderwerpen van beheer en beleid zoals genoemd in Bijlage 1.
2. De huurdersvereniging heeft het recht de verhuurder gevraagd dan wel ongevraagd te adviseren.

3. Het bestuur van de huurdersvereniging moet binnen vier weken reageren op een verzoek om advies van de verhuurder.
4. Op een door het bestuur van de huurdersvereniging uitgebracht schriftelijk en gemotiveerd advies met betrekking tot de onderwerpen van beheer en beleid van de verhuurder, zal door de verhuurder zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst schriftelijk en gemotiveerd worden gereageerd (zie Bijlage 1).
5. Als verhuurder een advies als bedoeld in het eerste lid van dit artikel niet (geheel) denkt te kunnen volgen, nodigt hij, indien wenselijk voor een van de partijen, de huurdersvereniging uit voor overleg waarin hij de gehele of gedeeltelijke afwijzing motiveert.
6. Als de verhuurder niet binnen vier weken op het advies heeft gereageerd, moet hij het uitgebrachte advies overnemen, tenzij het niet binnen de termijn reageren, te wijten is aan een niet toerekenbaar tekortkomen aan de zijde van de verhuurder.
7. Als het bestuur van de huurdersvereniging niet binnen vier weken reageert op een verzoek om advies, wordt aangenomen dat het met het voorgestelde instemt.
8. Van de termijn die is gesteld in lid 2, 5 en 6 kan slechts worden afgeweken als de verhuurder en de huurdersvereniging hiervoor overeenstemming bereiken.

5. Voordrachtsrecht

Artikel 9

1. De huurdersvereniging De Veste en de andere huurdersorganisaties van Woonconcept mogen bij twee vrijkomende plaatsen een bindende voordracht uitbrengen ten aanzien van de benoeming van de leden van de Raad van Toezicht, volgens artikel 13 van de Statuten van Stichting Woonconcept. De kandidaten die door de huurdersverenigingen worden voorgedragen doorlopen eenzelfde sollicitatieprocedure als andere kandidaatleden voor de Raad van Bestuur.
2. De verhuurder zal de huurdersvereniging zo snel mogelijk in kennis stellen van de vacature waarvoor deze een voordracht kan doen.
3. De door de huurdersvereniging voor te dragen kandida(a)t(en) moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de leden van het toezichthoudende orgaan zoals omschreven in de statuten van de verhuurder en het reglement van het toezichthoudend orgaan.

Artikel 10

1. De huurdersvereniging heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor één zetel van de in artikel 16 van het BBSH verplicht gestelde Klachtencommissie en ook een voordracht te doen voor een plaatsvervangend lid.
2. Verhuurder zal de huurdersvereniging zo snel mogelijk in kennis stellen van de vacature waarvoor deze een voordracht kan doen.
3. De klachtencommissie kan, behalve individuele klachten, ook de klachten behandelen van een bewonerscommissie.

3. De inrichting van het overleg tussen de verhuurder en het bestuur van de huurdersvereniging

Artikel 11

1. De verhuurder wordt in het overleg vertegenwoordigd door de directie of een door de directeur gemandateerd persoon die, indien gewenst, kan worden bijgestaan of

vervangen door een of meerdere functionarissen.

2. De huurdersvereniging wordt in het overleg vertegenwoordigd door (leden van) het bestuur. Zij kunnen in het overleg worden bijgestaan door een of meer leden van afdelingen of bewonerscommissies en/of deskundigen.

Artikel 12

Het overleg met de verhuurder vindt periodiek en zo vaak als partijen nodig achten plaats. Gestreefd wordt naar:

- vier maal per jaar een overleg met de verhuurder met alle huurdersorganisaties van Stichting Woonconcept waarbij beleidsmatige en bovenlokale onderwerpen worden besproken
- minimaal twee maal per jaar een overleg met de verhuurder waarbij operationele en Lokale onderwerpen worden besproken.

Artikel 13

De agenda en datum van het overleg wordt door een vertegenwoordiger van het bestuur van de huurdersvereniging en van de directie van de verhuurder gezamenlijk en in overleg bepaald en zal, samen met een schriftelijke toelichting, minimaal drie weken voorafgaand aan het overleg door de verhuurder aan de deelnemers worden toegezonden.

Artikel 14

De onderwerpen die hoofdzakelijk aan de orde komen in het overleg tussen huurdersvereniging en verhuurder zijn benoemd in Bijlage 1.

Artikel 15

Het verslag van het overleg wordt door de verhuurder verzorgd en binnen twee weken in concept aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag wordt een afsprakenlijst met afhandelingstermijn gevoegd. Het verslag wordt in het opvolgende overleg ter vaststelling voorgelegd.

Artikel 16

De voorzitter van het overleg wordt in onderling overleg aangewezen.

7. Informatie

Artikel 17

1. Verhuurder verstrekt tijdig, op eigen initiatief en kosteloos informatie aan het bestuur van de huurdersvereniging, zodat deze met behulp hiervan in staat is haar rol als belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de huurders/bewoners te vervullen.
2. De informatieverstrekking van de verhuurder ten opzichte van de huurdersvereniging omvat in elk geval het volgende:
 - a. statuten en reglement van verhuurder die van belang zijn voor de positie van de huurders;
 - b. algemene beleidsinformatie op het gebied van volkshuisvesting die van de overheid is ontvangen op lokaal en regionaal niveau die voor de gezamenlijke huurders/bewoners van de verhuurder van belang zijn;

- c. financieel en inhoudelijk verslag, bedrijfsplan, beleidsplannen met betrekking tot huurbeleid, verkoopbeleid, sloopbeleid, strategisch voorraadbeleid, ZAV, begroting, onderhoudsbegroting.
- 3. De informatieverstrekking van De Veste ten opzichte van Stichting Woonconcept omvat in elk geval:
 - werkplan;
 - begroting;
 - jaarverslag;
 - aantal leden.
- 4. Partijen hanteren als grondbeginsel vertrouwelijkheid ten aanzien van alle informatie, tenzij wordt afgesproken dat hiervan kan worden afgeweken.

8. Geschillencommissie

Artikel 18

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze samenwerkingsovereenkomst kunnen door beide partijen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan een professionele mediator. De huurdersvereniging wijst de mediator aan. De kosten voor een mediationstraject zijn voor rekening van de verhuurder.

Artikel 19

- a. Doel van de geschillenregeling is het beslechten van geschillen buiten een bevoegde rechterlijke instantie om. Dit geschiedt door in een bindende uitspraak vast te leggen welke maatregelen of handelingen door de bij het geschil betrokken partijen dienen te worden uitgevoerd, c.q. geaccepteerd.
- b. Partijen zijn gehouden aan de uitspraak van de mediator, tenzij een van de partijen zwaarwegende motieven heeft om daarvan af te wijken en deze schriftelijk motiveert. Partijen zullen in dat geval eerst in overleg treden voordat zij stappen ondernemen. Na dat overleg zijn beide partijen gerechtigd het besluit voor te leggen aan een bevoegde rechterlijke instantie.

9. Slotbepalingen

Artikel 26

Deze overeenkomst gaat in per 1 juni 2006 en is aangegaan voor onbepaalde tijd. Op Verzoek van een van de partijen kan de inhoud van deze overeenkomst worden geëvalueerd. En indien noodzakelijk en met wederzijds goedvinden aangepast en opnieuw vastgesteld.

Artikel 27

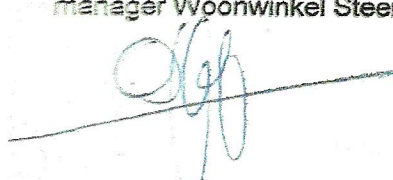
Deze overeenkomst en de bijbehorende bijlagen kunnen alleen worden gewijzigd bij volledige Overeenstemming tussen partijen en na schriftelijke vastlegging daarvan.

Aldus in tweevoud overeengekomen en opgemaakt in Steenwijk op 29 juni 2006

Namens Stichting Woonconcept,
Mevrouw J.W. Dilling
adjunct-directeur



De heer G. de Lange
manager Woonwinkel Steenwijk



Namens Huurdersvereniging De Veste,
De heer W. Sommer
voorzitter



De heer G.J. Koele
secretaris

B/A



De heer H. Kruithof
penningmeester



**Huurdersvereniging
"DE VESTE"**

ONDERWERP

A. Algemeen		
1.	(wijziging) reglement Geschillencommissie	1
2.	statuten verhuurder	2
	statuten verhuurder voor wat betreft de artikelen die direct betrekking hebben op huurders/partipatie waaronder in ieder geval begrepen de artikelen 2 lid e, 21, 30 en 31	
3.	wijzigingen erkenning en representativiteit van de huurdersvereniging	1
4.	liquidatie rechtspersoon verhuurder	2
5.	fusie	2
6.	duurzame samenwerking met anderen, voorzover deze de Relatie met de huurder raakt	2
B. Onderhoud en verbeteringen		
1.	beleid en procedure klachtenonderhoud (melding, uitvoering, controle)	2
2.	planmatig onderhoud	2
-	jaarlijkse programmering onderhoud	
-	jaarlijkse begroting op verhuurdersniveau	
-	meerjarenplanning	
3.	onderhoudsplanung per complex, wijk of kern	2
4.	beleid en procedure met betrekking tot groot onderhoud en Woonverbetering	2
5.	groot onderhoud/woonverbetering per complex, wijk of kern	2
C. Woonomgeving (voor zover dat het aandeel van de verhuurder betreft)		
1.	beleid (algemeen) met betrekking tot onderhoud en Verbetering woonomgeving	2
2.	onderhoud en verbetering woonomgeving per complex, wijk of Kern	2
D. Servicepakket en servicekosten		
1.	beleid ten aanzien van servicekosten	2
2.	procedure bij servicekostenbegroting en -afrekening	2
3.	aard, omvang en wijziging servicepakket	2
4.	aard, omvang en wijziging servicepakket (per complex, wijk of kern)	2
5.	prijsbepaling van servicepakket	2
6.	uitbesteding werkzaamheden (algemeen)	3
7.	uitbesteding werkzaamheden (per complex, wijk of kern)	3
E. Verhuur van woningen		
1.	verhuurbaarheid	2
2.	veranderingen huurcontract en algemene voorwaarden	2

ONDERWERP

F. Huurprijsbeleid	
1. huurbeleidsplan (harmonisatie/huursomafspraken)	2
2. veranderingen huurcontract en algemene voorwaarden	2
3. huurverhoging na woningverbetering	2
4. procedure met betrekking tot het vaststellen van het Huurbeleidsplan	2
G. Mutatiebeleid (algemeen)	
1. beleid met betrekking tot de wijze van opleveren van de woning door de huurder en de verhuurder	2
2. algemeen beleid ten aanzien van wijzigingen woning door Huurder	2
H. Vervangende nieuwbouw	
1. afweging sloop/nieuwbouw	2
2. woningtypen en grootte	2
3. programma van eisen	2
4. woonomgeving rondom nieuwbouw	2
I. Inschrijving en toewijzing	
1. toewijzingsbeleid (algemeen)	2
2. procedure toewijzings- en plaatsingsbeleid	2
J. Verkoop van woningen	
1. verkoop van woningen – algemeen beleid	2
2. verkoop van woningen van een complex	2

Verklaring der cijfers:

1. instemmingsrecht
2. (gekwaliceerd) adviesrecht
3. informatierecht

BIJLAGE 2.

Financiële regelingen

1. Woonconcept stelt de veste jaarlijks € 5,15 (prijspijl 2006) per woning beschikbaar.
2. De hoogte van deze bijdrage wordt jaarlijks bijgesteld op basis van het Prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.
3. Woonconcept maakt het bedrag over voor 1 maart.

Regeling inzake begroting en financieel verslag de veste

1. Huurdersvereniging de veste verplicht zich jaarlijks voor 1 november de begroting en het werkplan voor het volgende jaar aan de verhuurder te overleggen.
2. De verhuurder verplicht zich uiterlijk 31 december haar reactie op de ingediende begroting aan De Veste ter kennis te brengen.
3. Huurdersvereniging De Veste dient haar financieel verslag inclusief een vermelding van het aantal leden over het boekjaar uiterlijk op 1 mei van het daaropvolgende jaar.
4. Verhuurder verplicht zich haar reactie op het financieel verslag uiterlijk 1 juni aan De Veste ter kennis te stellen.