

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

stichting Nijestee en stichting Participatieraad Nijestee

ALGEMEEN

Deze samenwerkingsovereenkomst komt voort uit de al bestaande samenwerking tussen Nijestee en Participatieraad. Door de aanpassingen in de Overlegwet (Wet op het overleg huurders verhuurder) per 1 juli 2015 en de invoering van de Woningwet 2015 is de positie van huurders sterker geworden. Partijen hechten er daarom waarde aan de samenwerking vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst.

Naast deze samenwerkingsovereenkomst is Nijestee ook een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Huurdersvereniging Kostverloren als zijnde een wijkgebonden huurdersorganisatie. In bijlage 1, het schema onderwerpen en bevoegdheden, zijn de verschillen in bevoegdheden in beeld gebracht.

Overwegende in algemene zin 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 en woningzoekenden;*
- *de verhuurder de belangen van huurders van zijn woningen erkent en middels deze afspraken de invloed van huurders op zijn beleid wil waarborgen;*
- *de huurdersorganisatie medeverantwoordelijk is voor goed wonen en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders en toekomstige huurders van de verhuurder;*
- *de huurdersorganisaties sinds 1 juli 2015 een gelijkwaardige positie heeft bij het maken van de lokale prestatieafspraken.*
- *de samenwerking tot doel heeft:*
 - *het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;*
 - *het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en verhuurder;*
 - *het bevorderen van voldoende aanbod van woningen voor huurders en woningzoekenden;*
 - *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 volgende overeen:

I – BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

In deze samenwerkingsovereenkomst wordt verstaan onder:

Nijestee:	Stichting Nijestee, zijnde de verhuurder
Participatieraad:	Stichting Participatieraad Nijestee

Op verhuurdersniveau de overkoepelde huurdersorganisatie namens de huurders en formele overlegpartij namens deze bij Nijestee.

Huurder:	Natuurlijk persoon, die een huurovereenkomst is aangegaan met Nijestee. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder of een huurder die de woning met toestemming van Nijestee huurt van een huurder die de woning huurt van Nijestee
Huurwoning:	De woning die in eigendom of beheer is van Nijestee.
Complex:	Een verzameling woningen van de verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
Bewoner:	Natuurlijk persoon woonachtig in een (voormalige) woning van Nijestee die dank zij de VvE, de woonomgeving of een onderhouds- of servicecontract een relatie heeft met de huurders en Nijestee.
Huurdersvereniging:	Een wijkgebonden huurdersorganisatie van huurders van woonruimte van één of meerdere complexen in een wijk waar Nijestee woningen verhuurt, die als doel heeft de belangen van deze huurders te behartigen. Een organisatie van huurders/bewoners zoals bedoeld in artikel 1 lid sub f van de Overlegwet.
Bewonerscommissie:	Een organisatie van huurders/bewoners woonachtig in een deel van de wijk waar Nijestee woningen verhuurt. Een organisatie van huurders/bewoners zoals bedoeld in artikel 1 lid sub f van de Overlegwet.
Geschil:	Een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan schriftelijk mededeling doet aan de andere partij.
Schema:	Het "Schema onderwerpen en bevoegdheden" zoals in bijlage 1 is vastgelegd.

II – DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling
 - a. de Participatieraad, wijkgebonden huurdersverenigingen en bewonerscommissies voldoende mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degene die zij vertegenwoordigt;

- b. Nijestee met het overleg de mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan de huurders te optimaliseren;
 - c. de taken en bevoegdheden van Nijestee en de Participatieraad, en van de wijkgebonden huurdersverenigingen en bewonerscommissies te verduidelijken;
 - d. regels en procedures af te spreken ter structurering van het overleg van Nijestee met de Participatieraad en met de wijkgebonden huurdersverenigingen en bewonerscommissies
 - e. het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen Nijestee en de Participatieraad, en de wijkgebonden huurdersverenigingen en bewonerscommissies.
2. Nijestee en de Participatieraad stimuleren gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in complexen, straten en buurten waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en nog ontbreekt.
 3. Nijestee en de Participatieraad bevorderen de totstandkoming van werkgroepen, (digitale) panels of BewonersAdviesGroepen op een bepaald onderwerp, om zoveel mogelijk huurders/bewoners bij het beleid te betrekken.
 4. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen Nijestee en de Participatieraad, en de wijkgebonden huurdersverenigingen en bewonerscommissies zal de samenwerkingsovereenkomst indien nodig worden bijgesteld.

III – ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

1. Nijestee erkent de Participatieraad als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid, beheer en dienstverlening die voor huurders/bewoners van belang kunnen zijn onder de voorwaarde dat:
 - a. de Participatieraad alle huurders/bewoners, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich uit te spreken over de standpunten die zij inneemt
 - b. de Participatieraad organiseert tenminste één keer per jaar een vergadering voor huurders waarin zij verantwoording aflegt over het verstreken jaar, haar plannen voor het komende jaar bespreekt en deze vaststelt.
 - c. alle huurders worden in de gelegenheid gesteld te solliciteren op een vacature in het bestuur van de Participatieraad. Tijdens de jaarvergadering worden nieuwe bestuursleden aan de huurders voorgesteld;
2. Nijestee erkent huurdersverenigingen en bewonerscommissies als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van dat complex en de betreffende buurt van belang kunnen zijn.

IV – HET OVERLEG TUSSEN NIJESTEE EN DE PARTICIPATIERAAD, EN DE HUURDERSVERENIGINGEN EN DE BEWONERSCOMMISSIES

Artikel 4

1. Nijestee en de Participatieraad voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor huurders en hun organisaties van belang kunnen zijn.
2. Het zwaartepunt van het overleg met de Participatieraad op verhuurdersniveau ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurdersniveau afspelen. De in het schema

genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.

3. Het overleg tussen Nijestee en de Participatieraad vindt tenminste vier keer per jaar plaats of vaker als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.
4. Het zwaartepunt van het overleg met de wijkgebonden huurdersverenigingen en bewonerscommissies ligt bij de onderwerpen die zich in het betreffende complex of gebied afspelen. De in het schema genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
5. Het overleg tussen Nijestee en de huurdersverenigingen en de bewonerscommissies vindt minimaal twee keer per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dit noodzakelijk acht.

Artikel 5

1. Nijestee wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur of daartoe belaste medewerkers.
2. De Participatieraad wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur of door het bestuur aangewezen bestuursleden, al dan niet bijgestaan door één of meer medewerkers of adviseurs.
3. De huurdersverenigingen worden in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur of door het bestuur aangewezen bestuursleden.
4. De bewonerscommissies worden in de overlegvergadering vertegenwoordigd door haar vertegenwoordigers.
5. Het overleg wordt wisselend voorgezeten door Nijestee, de Participatieraad, en de huurdersverenigingen en bewonerscommissies.
6. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald en worden, tenminste twee weken, voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden.
7. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door Nijestee en aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.
8. Nijestee voert ten minste eenmaal per jaar met de Participatieraad, de huurdersverenigingen en bewonerscommissies een gezamenlijk overleg, niet zijnde een overleg over de verstrekte informatie als bedoeld in artikel 4. De Participatieraad, huurdersverenigingen en bewonerscommissies kunnen gezamenlijk voor dat overleg worden uitgenodigd.

V – RECHT OP INFORMATIE

Artikel 6

1. Nijestee informeert de Participatieraad tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de Participatieraad van wezenlijk belang kunnen zijn.
2. Met betrekking tot de lokale woonopgave en het Bod in het kader van de prestatieafspraken heeft de Participatieraad recht op dezelfde informatie als de gemeente.
3. De informatieverstrekking van Nijestee aan de Participatieraad omvat in elk geval:
 - a. de achterliggende informatie ten aanzien van de huurprijs, energielabels, WOZ-waarden, puntentelling, huidig huurprijsniveau.
 - b. onderhoudsbegroting en investeringen bij renovatie

- c. het jaarverslag, de jaarrekening, de begroting en de (financiële) meerjarenprognoses van Nijestee
 - d. de contracten en roosters met betrekking tot de servicekosten, metingen en adviezen van derden en berekeningen met betrekking tot collectieve stookkosten
4. Nijestee informeert de huurdersverenigingen en bewonerscommissies tijdig en kosteloos over alle onderwerpen beleid en beheer die voor huurders van het betreffende complex of buurt van wezenlijk belang kunnen zijn.
 5. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van de stukken.

Artikel 7

De Participatieraad zal ten minste de volgende schriftelijke informatie beschikbaar stellen aan Nijestee:

- a. de statuten en het huishoudelijk reglement van de Participatieraad;
- b. de namen en adressen van de bestuursleden
- c. het (financieel) jaarverslag
- d. het werkplan en begroting

VI - ADVIESRECHT

Artikel 8

1. De Participatieraad kan Nijestee ten allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.
2. Nijestee betreft de Participatieraad zo tijdig mogelijk bij zijn beleid over alle in het schema genoemde onderwerpen.
3. Nijestee informeert de Participatieraad 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 Participatieraad om advies.
4. Nijestee 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 advies, stelt de andere partij hem daartoe in de gelegenheid.
6. Nijestee voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat hij de Participatieraad in staat heeft gesteld daarover schriftelijk advies uit te brengen.
7. De Participatieraad dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van Nijestee, tenzij een langere of kortere termijn wordt overeengekomen.
8. Als de Participatieraad niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorstel instemt.
9. Op een door de Participatieraad uitgebracht schriftelijk advies wordt door Nijestee zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen vier weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk en gemotiveerd gereageerd.
10. Als Nijestee niet binnen vier weken op het advies heeft gereageerd, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen.
11. Nijestee kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de Participatieraad dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken.
12. Voor de huurdersverenigingen en bewonerscommissies gelden de bepalingen van artikel 8, lid 1 tot en met 11 voor die onderwerpen van beleid en beheer die op het desbetreffende complex of werkgebied van toepassing zijn conform het schema.

VII – INITIATIEF- EN OVERLEGRECHT

Artikel 9

De Participatieraad, huurdersverenigingen en de bewonerscommissies hebben de mogelijkheid om het initiatief te nemen tot het op de agenda zetten van onderwerpen waarover ze overleg willen voeren met Nijestee en waar ze advies over willen uitbrengen.

VIII – INSTEMMINGSRECHT

Artikel 10

1. Met betrekking tot de in het schema genoemde onderwerpen wordt aan de Participatieraad, of huurdersverenigingen of bewonerscommissies instemmingsrecht verleend.
2. Nijestee zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering van een besluit overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de Participatieraad, of huurdersverenigingen of bewonerscommissies.
3. Nijestee neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.
4. Als Nijestee niet het instemmingsrecht toepast door aan hem verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.

IX – FINANCIËLE REGELING

Artikel 11

1. Nijestee stimuleert, faciliteert en ondersteunt de Participatieraad in materiele en immateriële zin bij haar activiteiten, voorzover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a. de opbouw en instandhouding van de Participatieraad, zoals bijvoorbeeld de werving van bestuursleden, het organiseren van de jaarlijkse vergadering en bijeenkomsten voor huurders
 - b. de samenwerking met huurders/bewoner, huurdersverenigingen, bewonerscommissies en andere partijen.
 - c. het op de hoogte houden van huurders/bewoners, huurdersverenigingen, bewonerscommissies en werkgroepen en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de Participatieraad.
 - d. het overleg tussen Nijestee en de Participatieraad
 - e. deskundigheidsbevordering van de leden van de Participatieraad
2. De Participatieraad wordt volledig gefaciliteerd door Nijestee. Dat betekent dat Nijestee vergaderruimte en ambtelijke ondersteuning beschikbaar stelt voor 24 uur per week voor 2016. Voor de jaren daarna worden in 2016 nadere afspraken door partijen gemaakt.
3. Nijestee draagt de kosten van lidmaatschappen, abonnementen en voor aansluiting bij lokale bundeling van huurdersorganisaties ten behoeve van prestatieafspraken.
4. Nijestee draagt de kosten voor de oprichting van de stichting Participatieraad bij de notaris.
5. Jaarlijks dient de Participatieraad een activiteitenplan en begroting in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Tevens legt de

Participatieraad jaarlijks aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van de beschikbaar gestelde gelden.

6. Als naar de mening van Nijestee de door hem ter beschikking gestelde budgetten niet conform deze overeenkomst worden besteed, deelt Nijestee dit aan de Participatieraad zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.

X – GESCHILLENREGELING

Artikel 12

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

XI – DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 13

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van de ondertekening van de overeenkomst
2. Elke twee jaar zullen overeenkomst, aard, inhoud van het overleg worden geëvalueerd.
3. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Voordat de overeenkomst kan worden opgezegd, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden. Eenzijdig opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en met in achtneming van een opzegtermijn van minimaal zes maanden.
4. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijzigingen worden schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Groningen d.d. 20 april 2016

Namens Nijestee, onder voorbehoud van goedkeuring door de RvC van Nijestee.

.....
De heer P. Bregman
Algemeen directeur/bestuurder

Namens de Participatieraad

.....
Mevrouw J. Wassens
Voorzitter



Bijlage 1. SCHEMA ONDERWERPEN EN BEVOEGDHEDEN

In onderstaande schema zijn onder A tot met K de onderwerpen die de Overlegwet in artikel 3, lid 2 noemt in verband met het informatie-, overleg- en adviesrecht van de overkoepelende huurderorganisatie, wijkgebonden huurdersverenigingen en bewonerscommissies.

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: Nijestee 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 extra zijn overeengekomen.

Overlegniveau

- A. Verhuurdersniveau: de Participatieraad als overkoepelende huurdersorganisatie
 - B. Buurtniveau: de huurdersverenigingen op buurtniveau
 - C. Complexniveau: de bewonerscommissies op complexniveau.
- N.B. de rechten van individuele huurder is bepaald in het Huurrecht en derhalve in het schema buiten beschouwing gelaten*

ONDERWERPEN

	Overlegniveau:	A.	B.	C.
A. Algemeen				
1. Strategisch kader		2		
2. Strategisch voorraadbeleid		2		
3. Meerjarenbeleid, begroting en het Bod ikv Prestatieafspraken		2		
4. Procedure (mutatie-)onderhoud		2		
5. Procedure klachtenonderhoud.		2		
6. Beleid basiskwaliteit		2		
7. Meerjarig onderhoudsprogramma complex (incl. installaties)			1	2
8. Planvorming, planning en uitvoering groot-onderhoud complex			1	2
B. Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woonegelegenheden				
a. Sloop en vervangende nieuwbouw				
1. Afweging en argumentatie herstructurering		2		
2. Algemeen nieuwbouwbeleid: huur, koop, prijsklasse en doelgroep		2		
3. Sociaal plan		2		
4. Invulling herstructurering op wijk/complexniveau			2	2
5. Programma van eisen nieuwbouw van complex				2
6. Invulling sociaal plan op complexniveau			2	2

b. Woningverbetering en energiebesparing			
1. Algemeen beleid woningverbetering en procedure	2		
2. Beleid energiebesparing	2		
3. Tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners, sociaal statuut	2		
4. Planvorming, planning en uitvoering woningverbetering		2	2
5. Energiebesparingsplan in complex		2	2
c. Aan en verkoop huurwoningen			
1. Aan- en verkoopbeleid algemeen, inclusief collectieve verkoop	2		
2. Beleid tussenvormen huur en koop	2		
3. Participatie huurders in gemengde complexen	2		
4. Verkoopplan woningen complex		1	1
5. Huishoudelijk reglement VvE			1
6. Beheer in gemengde complexen			1
C. Het toewijzings- en verhuurbeleid			
1. Woonruimte verdeelbeleid, verantwoording daarvan (monitoring)	2		
2. Beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)	2		
3. Beleid en procedure bij verhuizing	2		
4. Beleid zelf aangebrachte voorzieningen en vergoedingen	2		
D. Huurovereenkomst en algemene voorwaarden			
1. Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2		
2. Beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzettingen	2		
E. Het beleid inzake huurprijzen			
1. Huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuur, harmonisatie)	2		
2. Huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen	2		
3. Huurprijsbeleid per complex			1
F. Dienstverlening en bijkomende kosten			
1. Beleid ten aanzien van vaststelling van servicekosten	2		
2. Procedure afrekening servicekosten	2		
3. Aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex			2
4. Implementatie warmtewet bij collectieve installaties			1
G. Voorstel tot fusie			
1. Fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	2		2
2. Gevolgen van fusie voor huurder	2		
H. Leefbaarheid			
1. Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	2		
2. Leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau		2	
3. Dagelijks beheer en sociale veiligheid complex			2
4. Het beleid ten aanzien van overlast	2		
I. Wonen en zorg			
1. Algemeen beleid wonen en zorg	2		
2. Programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen			2
3. Aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen	2		2
4. Extra dienstverlening (kleine aanpassingen in de woning)			2

J. Overeenkomsten met betrekking tot servicekosten	
1. Beheerovereenkomsten	1
2. Evaluatie en eventuele wijziging beheerder	2
K. Prestatieafspraken	
1. Inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente	2

EXTRA ONDERWERPEN NAV HERZIENING WONINGWET

1. Zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)	a.
2. Huurdersraadpleging (artikel 21, Woningwet 2015)	2
3. Zienswijze bij verbindingen en fusie	3
4. Bindende voordracht voor minstens eenderde van de RvC.	b.
5. Scheiding DAEB niet-DAEB	2
6. Visitatie, inbreng Participatieraad en overleg over uitkomsten	2
<i>a. Het betreft een beoordeling van de minister of hij wel of geen toestemming geeft voor een geplande verkoop van corporatiewoningen, neemt hij zowel de zienswijze van de Participatieraad als gemeente mee.</i>	
<i>b. De voordracht van de Participatieraad is bindend.</i>	