

Samenwerkingsovereenkomst Stadgenoot-Huurgenoot

Maart 2022

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord	3
Visie op bewonersparticipatie	4
Samenwerkingsovereenkomst Stadgenoot-Huurgenoot	6
Bijlage:	
Werkboek participatie	

Voorwoord

Voor u ligt de samenwerkingsovereenkomst tussen Huurgenoot en Stadgenoot. Het is het resultaat van intensief overleg tussen beide partijen. De samenwerkingsovereenkomst dateert uit 2016 en is in 2021 geactualiseerd. In de geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst ligt het accent meer op vernieuwing van werkwijzen en verbreding van het draagvlak. De komende jaren staat Stadgenoot voor grote uitdagingen op het gebied van verduurzaming van het bezit en de beschikbaarheid van nieuwe woningen waarbij draagvlak voor deze plannen bij onze huurders van groot belang is. Huurgenoot en Stadgenoot zullen samen optrekken om zo veel mogelijk huurders mee te nemen in de ontwikkelingen.

Leeswijzer

De overeenkomst is zo kort mogelijk gehouden. De uitwerking van de afspraken is opgenomen in een apart werkboek dat integraal onderdeel uitmaakt van de overeenkomst. Het werkboek vormt een praktische handleiding van de gemaakte afspraken voor leden van Huurgenoot en bewonerscommissies en medewerkers van Stadgenoot.

Het werkboek is een dynamisch document en kan tussentijds worden aangepast wanneer blijkt dat sommige afspraken verbeterd kunnen worden naar aanleiding van de praktijk. Zo wordt het een document dat meegroeit met de huurders en Stadgenoot.

Visie op bewonersparticipatie

De zittende- en toekomstige huurders zijn de belangrijkste stakeholders van Stadgenoot. Zowel Huurgenoot en Stadgenoot zijn continu op zoek naar mogelijkheden om de service en dienstverlening naar huurders verder te verbeteren. Hiervoor is het noodzakelijk dat Stadgenoot weet wat de huurders belangrijk vinden en dat Huurgenoot begrijpt met welke vragen en dilemma's Stadgenoot te maken heeft. Daarover zullen we met elkaar het gesprek moeten blijven voeren. Een mooie stad, een goede leefomgeving, een fijne woning en een mooi wooncomplex realiseren wij samen! Ook onze huurders hebben hierin een verantwoordelijkheid. Stadgenoot en Huurgenoot zetten daarom actief in op het bevorderen van bewonersparticipatie en geven daarbij bewust ruimte aan eigen initiatief van bewoners.

De formele vormen van participatie zijn vastgelegd in verschillende wetten en regels. Maar wellicht belangrijker nog is de informele participatie in de wijk, de buurt en het eigen complex. Niet alleen praten, maar ook doen! Je eigen buurttuin onderhouden, samen met de burens het trappenhuis schoon en netjes houden of het doen van kleine klusjes in en om het complex zijn daar mooie voorbeelden van.

Vernieuwing participatie

Stadgenoot en Huurgenoot blijven zich inzetten voor vernieuwen en verbreden van de participatie. We trekken samen op om onder andere de processen rondom vastgoedprojecten, VvE beheer, service- en dienstverlening verder te verbeteren. Draagvlak bij huurders is hierbij van het grootste belang. We gaan de initiatieven van bewoners verder ondersteunen. Dit doen we op zo'n manier dat het initiatief wel bij de bewoners blijft, maar dat zij effectiever en eenvoudiger hun doelen kunnen bereiken. We zullen de bewoners oproepen om vooral zelf met plannen en ideeën te komen. Er wordt aansluiting gezocht bij activiteiten van bewoners in de buurten. Gebiedsbeheer signaleert wat in de wijken speelt en ondersteunt en faciliteert daarbij die initiatieven die die passen binnen de Woningwet. Ook zal Huurgenoot via de bewonerscommissies (en waar nodig via *lokale ondersteuners*) nagaan wat er in de buurten leeft en speelt.

Ook bij vastgoedprojecten en gemengd beheer is participatie van groot belang zodat daarvoor specifieke werkgroepen zijn opgestart.

Samenwerkingsovereenkomst Stadgenoot - Huurgenoot

Ondergetekenden

Huurgenoot, tevens handelend namens Huurgenoot vertegenwoordigende bewonerscommissies, hierna te noemen "bewonerscommissies", te dezen vertegenwoordigd door E. Vleerlaag voorzitter van Huurgenoot

en

Stichting Stadgenoot, hierna te noemen "Stadgenoot" te dezen vertegenwoordigd door A. Wilbers, bestuursvoorzitter van Stadgenoot.

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

Overwegende dat

- Stadgenoot het beheer van woningen en complexen beter kan uitvoeren als huurders daarbij worden betrokken;
- Stadgenoot en Huurgenoot gebruik maken van de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) om een deel van die betrokkenheid vorm te geven;
- deze overeenkomst Huurgenoot de mogelijkheid en de middelen biedt om de belangen van de huurders te bundelen en in te brengen in het overleg met Stadgenoot;
- deze overeenkomst Stadgenoot de mogelijkheid biedt om met één organisatie te overleggen of en hoe de belangen van de huurders in het beleid zichtbaar ingepast kunnen worden.
- deze overeenkomst belangrijk is om het overleg en de participatie van huurders te structureren;
- de onafhankelijkheid en representativiteit van de huurdersorganisatie belangrijk is;
- in principe geen enkel onderwerp rakend aan het huurdersbelang, uitgesloten zal worden van overleg;
- deze overeenkomst de bestaande rechtsverhoudingen tussen Stadgenoot en de individuele huurders onverlet laat;

Komen het volgende overeen.

HOOFDSTUK 1 Doel van de overeenkomst

Artikel 1

Algemene bepalingen

1. Huurgenoot is de huurdersorganisatie van Stadgenoot en vertegenwoordigt de bewonerscommissies en complexvertegenwoordigers, hierna tezamen te noemen: "Huurdersorganisaties".

Artikel 2

Doelen

1. Met het sluiten van deze samenwerkingsovereenkomst willen partijen de volgende doelen bereiken:
 - a. Het bieden van goede mogelijkheden om de belangen te behartigen van de zittende en toekomstige huurders van Stadgenoot;
 - b. Het voeren van gelijkwaardig overleg tussen Stadgenoot, Huurgenoot en de bewonerscommissies of complexvertegenwoordigers;
 - c. Het realiseren van een zo breed mogelijke participatie van huurders ten aanzien van Stadgenoot;
 - d. Door overleg de dienstverlening aan huurders verbeteren en het beheer optimaliseren;
 - e. Het verduidelijken en structureren van de samenwerking tussen Stadgenoot en Huurgenoot en tussen Stadgenoot en de bewonerscommissies of complexvertegenwoordigers en bevorderen van een goede overlegrelatie;
 - f. Het tot stand komen van zo veel mogelijk contacten in complexen en bij voorkeur met bewonerscommissies.

HOOFDSTUK 2 Rechten van huurders in de samenwerking

De Huurdersorganisaties hebben de onderstaande rechten, waarbij Huurgenoot deze rechten uitoefent op het niveau van heel Stadgenoot en de bewonerscommissies binnen hun eigen complex.

Artikel 3

Informatierecht

Stadgenoot verstrekt informatie op een dusdanig tijdstip dat de Huurdersorganisatie nog de mogelijkheid heeft om aanpassingen van het beleid voor te stellen.

Artikel 4

Overleg

In aanvulling op de Overlegwet komen Huurgenoot en Stadgenoot een recht op overleg overeen. Onder het recht op overleg wordt verstaan het van gedachten wisselen. De Huurdersorganisatie heeft daarbij het recht haar visie te geven en de plicht die visie toe te lichten. Stadgenoot heeft hierbij het recht en de plicht haar beleid toe te lichten en haar zienswijze te geven op de visie van Huurgenoot. Verdere uitwerking van het overleg, op verschillende niveaus en de vormgeving hiervan is vastgelegd in het *Werkboek: Onderdeel van samenwerkingsovereenkomst Huurgenoot-Stadgenoot 2021*, hierna te noemen "Werkboek".

Het Werkboek is een dynamisch document en kan tussentijds door Partijen in gezamenlijk overleg worden aangepast wanneer blijkt dat de praktijk hiertoe aanleiding geeft. Alleen majeure wijzigingen van het Werkboek zullen leiden tot aanpassing van de Samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 5

Adviesrecht (gekwalificeerd)

1. Stadgenoot heeft de inspanningsverplichting om voorafgaand aan een adviesaanvraag, door het voeren van overleg, tot overeenstemming te komen met de Huurdersorganisatie. Partijen beschouwen het uitbrengen van gekwalificeerd advies als sluitstuk van het overlegproces. Na afloop van het overlegproces zal Stadgenoot alsnog formeel advies vragen aan de Huurdersorganisatie, ongeacht of er in het overleg overeenstemming is bereikt of niet, tenzij hier in het overleg andere afspraken over gemaakt zijn.
2. In onderling overleg wordt vooraf besloten hoe het proces met betrekking tot de adviesaanvraag zal worden vormgegeven.

Artikel 6

Instemmingsrecht

1. Over bepaalde onderwerpen, aangegeven in het Werkboek, kan Stadgenoot slechts een besluit nemen na instemming van de Huurdersorganisatie. De instemming dient te blijken uit een goedgekeurd verslag of brief.
2. Stadgenoot neemt tijdig het initiatief voor het bereiken van deze overeenstemming middels een noodzakelijk overleg. De Huurdersorganisatie heeft de inspanningsverplichting om door het voeren van dit overleg overeenstemming te bereiken.

HOOFDSTUK 3 OVERLEG TUSSEN HUURGENOOT EN STADGENOOT

Artikel 7

Erkenning van Huurgenoot door Stadgenoot

1. Stadgenoot erkent Huurgenoot als enige overkoepelende Huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, lid 1, sub f, van de Overlegwet. De Overlegwet vormt de basis voor deze samenwerkingsovereenkomst.
2. Huurgenoot wordt door Stadgenoot erkend op voorwaarde dat en zolang als zij voldoet aan de in de Overlegwet gestelde regels voor een erkende Huurdersorganisatie door het beschikbaar stellen van onderstaande informatie aan Stadgenoot:
 - a. De statuten en de reglementen van Huurgenoot;
 - b. De namen en adressen van de bestuursleden;
 - c. Het jaarverslag, inclusief de financiële verantwoording en een actueel overzicht van de bewonerscommissies en complexvertegenwoordigers die lid zijn van Huurgenoot;
 - d. Werkplan en begroting;
 - e. Verslagen van het overleg dat Huurgenoot voert met de achterban.

Artikel 8

Ondersteuning van Huurgenoot door Stadgenoot

1. Stadgenoot zal Huurgenoot ondersteunen conform de Overlegwet .
2. Onderdeel hiervan vormt de financiële ondersteuning op basis van de jaarlijks voor 15 november aangeleverde en gezamenlijk vastgestelde begroting en onder voorwaarde van een jaarlijkse verantwoording van de gemaakte kosten door Huurgenoot.
3. De gedetailleerde afspraken omtrent de ondersteuning zijn opgenomen in het Werkboek.

Artikel 9

Bestuurlijk overleg tussen Huurgenoot en Stadgenoot

De bestuursvoorzitter en/of de directeur Klant & Woning van Stadgenoot en (het bestuur van) Huurgenoot overleggen over alle onderwerpen op Stadgenoot niveau die voor de huurders van belang kunnen zijn. De onderwerpen die in elk geval worden besproken zijn opgenomen in het Werkboek.

Artikel 10

Overleg tussen Stadgenoot en Huurgenoot over beleidswijzigingen (werkgroep beleid)

1. Alle relevante beleidswijzigingen van Stadgenoot worden besproken in de werkgroep beleid.
2. Per onderwerp wordt in deze werkgroep de procedure voor overleg/advies en/of instemming vastgelegd.

Artikel 11

Overleg tussen Stadgenoot en Huurgenoot over de beleidscyclus Stadgenoot en prestatieafspraken

1. Stadgenoot betreft Huurgenoot in de reguliere beleidscyclus die gehanteerd wordt. Daarbij worden de volgende onderwerpen in een terugkerende cyclus besproken in de werkgroep beleid.

Meerjarig

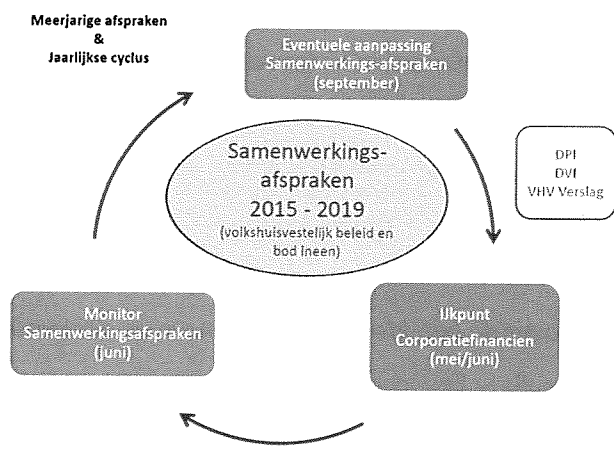
- Ondernemingsplan/ Strategische Koers (circa 4-jaarlijks)
- Portefeuillestrategie (2/3-jaarlijks)
- Streefhuurbeleid (2/3-jaarlijks)

Jaarlijks

- Huurverhoging
- Hold-sell
- Jaarplan en Begroting
- Meerjarenplan
- Jaarverslag

2. Prestatieafspraken Amsterdam

Er wordt in Amsterdam eens per vier jaar (analoog aan de collegeperiode) een overeenkomst gesloten tussen de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels, hierna te noemen "FAH", de Amsterdamse corporaties en de gemeente Amsterdam. Deze afspraken vormen daarmee enerzijds het gemeentelijk kader voor de volkshuisvesting zoals dat in de Woningwet wordt bedoeld en is anderzijds te zien als het bod dat Amsterdamse corporaties aan de stad doen. Huurgenoot is betrokken bij deze afspraken via de FAH, Stadgenoot via de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De Woningwet schrijft een jaarlijkse cyclus voor. Tussen de partijen, en met medeweten van de Minister voor Wonen en Rijksdienst, is in Amsterdam afgesproken hiervan af te wijken. Stadgenoot en Huurgenoot voeren overleg over de vertaling van de afspraken naar beleid binnen Stadgenoot, zie ook de kruisjeslijst in het Werkboek.



3. Prestatieafspraken Diemen en Ouder-Amstel

Voor Diemen worden ook om de vier jaar afspraken gemaakt door het Huurders Platform Diemen (HPD), de corporaties met bezit in Diemen en de gemeente Diemen. Huurgenoot is aangesloten via de HPD.

Het bezit van Stadgenoot in de gemeente Ouder-Amstel is dusdanig klein dat deze cyclus in zijn algemeenheid schriftelijk wordt doorlopen.

Artikel 12

Overleg tussen Stadgenoot en Huurgenoot betreffende vernieuwing participatie

1. Huurgenoot en Stadgenoot streven samen naar een zo'n groot mogelijke participatie van huurders.
2. Tijdens het overleg tussen Huurgenoot en Stadgenoot zullen andere vormen dan de huidige participatievormen met bewonerscommissies worden geagendeerd.
3. We inventariseren initiatieven. Daartoe worden bewoners en bewonerscommissies opgeroepen om initiatieven aan te dragen.
4. Vanuit de inventarisatie wordt gestreefd om minstens eenmaal per jaar een pilot te starten om een initiatief uit te werken/te ondersteunen. Voor de komende jaren is minstens 1 van de initiatieven gericht op duurzamer wonen en 1 op het betrekken van een specifiek benoemde doelgroep, zoals jongeren, senioren of migranten. Het initiatief voor het starten van een pilot kan zowel vanuit Huurgenoot als vanuit Stadgenoot komen en worden ingebracht in het bestuurlijk overleg.

Artikel 13

Overleg tussen Stadgenoot en Huurgenoot over praktische afhandeling (praktijkoverleg)

1. Huurgenoot en Stadgenoot hebben regelmatig overleg over lopende zaken die dringende afhandeling behoeven.
2. De bedoeling van dit overleg is om strubbelingen in de uitvoering van het beleid onder de aandacht van Stadgenoot te brengen en waar mogelijk op te lossen.
3. Indien een oplossing alleen mogelijk is door beleidswijziging wordt dit besproken in de werkgroep beleid of het bestuurlijk overleg.

HOOFDSTUK 4 OVERLEG OP GEBIEDS- EN/OF COMPLEXNIVEAU

Artikel 14

Oprichten van een bewonerscommissie

1. Eenieder in een wijk of buurt kan een bewonerscommissie starten.
2. Huurgenoot en Stadgenoot stimuleren het oprichten van bewonerscommissies.

Artikel 15

Erkenning bewonerscommissie

1. Een bewonerscommissie wordt door Huurgenoot na overleg met Stadgenoot erkend als gespreks- en onderhandelingspartner over het beheer en beleid van Stadgenoot betreffende haar werkgebied of (deel)belang, indien zij aangeeft als bewonerscommissie te willen functioneren, op voorwaarde dat en zolang als zij voldoen aan de eisen die de overlegwet aan een bewonersorganisatie stelt.
2. Er kan in een complex slechts één bewonerscommissie erkend worden. In het Werkboek worden handreikingen gedaan om oplossingen te vinden indien meerdere groepen bewoners het complex willen vertegenwoordigen.

Artikel 16

Samenstelling van de bewonerscommissie

1. Een bewonerscommissie bestaat in principe uit huurders van een complex/gebied. Daar waar specifieke afspraken zijn gemaakt tussen Stadgenoot, Huurgenoot en de bewonerscommissie kunnen ook niet huurders lid zijn van een bewonerscommissie met die restrictie dat de meerderheid van de leden ten minste in het complex woont.

2. Huurders die in dienst zijn bij Stadgenoot of zitting hebben in de Raad van Commissarissen van Stadgenoot kunnen geen lid zijn van een bewonerscommissie.

Artikel 17

Erkenning complexvertegenwoordiger

Een complexvertegenwoordiger wordt door Huurgenoot en Stadgenoot erkend als gespreks- en onderhandelingspartner over het beheer en beleid van Stadgenoot betreffende haar gebied of belang, indien deze functioneert onder voorwaarden die ook gesteld worden aan een bewonerscommissie ten aanzien van achterbanraadpleging.

Een complexvertegenwoordiger heeft altijd als streven dat er een bewonerscommissie wordt gevormd, tot die tijd kan de complexvertegenwoordiger erkend worden.

Artikel 18

Financiële ondersteuning bewonerscommissie

1. Door Huurgenoot en Stadgenoot op grond van deze Samenwerkingsovereenkomst erkende bewonerscommissies of complexvertegenwoordigers, hebben recht op een financiële bijdrage in de vorm van een basisbedrag dat wordt verstrekt door Huurgenoot. Het basisbedrag is bestemd voor het goed kunnen functioneren van de bewonerscommissie of complexvertegenwoordiger.
2. Voor de financiële ondersteuning van bewonerscommissies worden de afspraken tussen Stadgenoot en Huurgenoot vastgelegd in de financiële paragraaf van het werkboek.

Artikel 19

Het overleg tussen Stadgenoot en de bewonerscommissie of complexvertegenwoordigers

Stadgenoot en de door Huurgenoot als leden erkende bewonerscommissies op complexniveau of complexvertegenwoordigers zullen overleg voeren over alle onderwerpen, die voor de huurders in het werkgebied van de bewonersorganisatie op complexniveau van belang kunnen zijn. Nadere uitwerking staat in het Werkboek.

Artikel 20

Ontbreken van een bewonerscommissie

Bij ontbreken van een erkende bewonerscommissie op complexniveau of complexvertegenwoordiger in een bepaald complex, treedt de direct daarboven gelegen erkende bewonersvertegenwoordiging (het bestuur van Huurgenoot) zo nodig rechtens op als vertegenwoordiger voor dit complex.

HOOFDSTUK 5 SPECIFIEKE VORMEN VAN PARTICIPATIE

Artikel 21

Specifieke situaties

Er zijn benoembare situaties waarin de participatie van bewoners en huurders anders moet worden vormgegeven dan in de normale situaties. In het Werkboek worden deze verder uitgewerkt, dit betreft:

- Ingreep in en om de woning
- Gemengd beheer

HOOFDSTUK 6 SLOTBEPALINGEN

Artikel 22

Bekendheid van de overeenkomst

1. Zowel Stadgenoot als Huurgenoot zullen bijdragen aan het bekendmaken van de overeenkomst en Werkboek bij betrokkenen.
2. Stadgenoot zal de Raad van Commissarissen en de Maatschappijraad van Stadgenoot op de hoogte brengen van deze overeenkomst inclusief het Werkboek.
3. Stadgenoot maakt nieuwe huurders attent op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij een bestaande bewonerscommissie of bij het ontbreken van een commissie, op de mogelijkheid een dergelijke commissie op te richten.

Artikel 23

Vertrouwelijkheid en geheimhouding

De deelnemers aan het overleg en hun bestuursleden gaan er vanuit dat alle informatie vertrouwelijk behandeld wordt totdat wederzijds overeengekomen wordt dat de informatie vrijelijk gedeeld kan worden.

In geval van embargo of bedrijfsgevoelige informatie zal vooraf geheimhouding worden afgesproken en tevens worden afgesproken tot wanneer die informatie geheim blijft.

Artikel 24

Geschillen

1. Wanneer een geschil tussen Huurgenoot en Stadgenoot, dan wel tussen een bewonerscommissie en Stadgenoot, niet opgelost kan worden door overleg tussen deze partijen zal er een door beide partijen geaccepteerde mediator worden ingeschakeld.
2. Indien het geschil ook niet opgelost kan worden met tussenkomst van een mediator, kan het geschil worden voorgelegd aan de Huurcommissie of kantonrechter.

Artikel 25

Looptijd en wijziging van deze overeenkomst

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, waarbij na maximaal vier jaar Stadgenoot en Huurgenoot zullen besluiten of de huidige overeenkomst – op basis van eventueel gewijzigde regelgeving of veranderde inzichten – aangepast moet worden of ongewijzigd wordt voortgezet.
2. Het Werkboek wordt jaarlijks geëvalueerd, en indien noodzakelijk bijgesteld. Het werkboek is een dynamisch document dat zich aan de praktijk moet kunnen aanpassen.
3. Indien wet- en regelgeving wijzigt waardoor deze overeenkomst hiermee strijdig wordt, zal deze overeenkomst binnen drie (3) maanden in overleg worden aangepast.
4. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van beide partijen en goedkeuring van de ALV van Huurgenoot gewijzigd worden.

Huurgenoot

Stadgenoot

E. Vleerlaag

Voorzitter



21 maart 2022 , Amsterdam

A. Wilbers

Bestuursvoorzitter Stadgenoot

