

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, connected characters, located in the bottom right corner of the page.

Ondergetekenden

1. De stichting **CHRISTELIJKE WONINGSTICHTING PATRIMONIUM**, gevestigd te Groningen, KvK 02028302, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur/bestuurder, de heer A. de Vries

en

2. De stichting **STICHTING HUURDERSPLATFORM PATRIMONIUM GRONINGEN**, gevestigd te Groningen, KvK 76612228, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer J.C. Meijer, haar secretaris, mevrouw M.C. Menninga-Van Haaften en haar penningmeester, mevrouw J.A.N. Leutscher-Bosker

Nemen in overweging dat:

- *Patrimonium verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand en haar huurders 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 Patrimonium, om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders en woningzoekenden;*
- *Patrimonium de belangen van huurders van zijn woningen erkent en middels deze afspraken uitvoering wil geven aan de Wet op het overleg huurders verhuurder;*
- *HPPG als huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder medeverantwoordelijk is voor goed wonen en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders en toekomstige huurders van Patrimonium;*
- *een huurdersorganisatie zoals HPPG 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 Patrimonium;*
 - *het bevorderen van voldoende aanbod van woningen voor huurders en woningzoekenden;*
 - *het laten aansluiten van het door Patrimonium 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:

Patrimonium:

Christelijke Woningstichting Patrimonium, zijnde de verhuurder

HPPG:	Stichting Huurders Platform Patrimonium Groningen De overkoepelde huurdersorganisatie die geacht wordt de belangen te behartigen van alle huurders van Patrimonium en die namens deze huurders de formele overlegpartij is van Patrimonium
Huurder:	Huurder van een woning van Patrimonium, welke huurder daarin zijn hoofdverblijf heeft. Onder huurder wordt tevens begrepen de bevoegde onderhuurder van een woning van Patrimonium
(Huur)woning:	De woongelegenheden als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub b van de Wet op het overleg huurders verhuurder, die in eigendom of beheer is van Patrimonium
Complex:	Een verzameling van tenminste 25 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen
Huurdersorganisatie:	Een vereniging of stichting die als doelstelling heeft de belangen van huurders te behartigen, zoals omschreven in artikel 1 lid 1 sub f onder 1 t/m 4 van de Wet op het overleg huurders verhuurder
Bewonerscommissie:	Een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en voldoet aan het gestelde in artikel 1 lid 1 sub f onder 2 t/m 4 van de Wet op het overleg huurders verhuurder
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
Coördinator HPPG	de ter ondersteuning van het bestuur van de HPPG aangetrokken externe adviseur

II – DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a. de HPPG voldoende mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van de huurders die zij vertegenwoordigt;
 - b. Patrimonium met het overleg de mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan de huurders te optimaliseren;
 - c. de taken en bevoegdheden van Patrimonium en de HPPG te verduidelijken;
 - d. regels en procedures af te spreken ter structurering van het overleg van Patrimonium met de HPPG;
 - e. het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen Patrimonium en de HPPG.
2. Patrimonium en de HPPG bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in complexen, straten en buurten waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en nog ontbreekt.
3. Patrimonium en de HPPG 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 Patrimonium en de HPPG zal de samenwerkingsovereenkomst indien nodig worden bijgesteld.

III – ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

1. Patrimonium erkent de HPPG als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid, beheer en dienstverlening die voor huurders/bewoners van belang kunnen zijn onder de voorwaarde dat:
 - a. de HPPG 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 HPPG tenminste één keer per jaar een vergadering organiseert voor huurders waarin zij verantwoording aflegt over het verstreken jaar, haar plannen voor het komende jaar bespreekt en deze vaststelt;
 - c. alle huurders in de gelegenheid worden gesteld te solliciteren op een vacature in het bestuur van de HPPG. Tijdens de jaarvergadering worden nieuwe bestuursleden aan de huurders voorgesteld.

IV – HET OVERLEG TUSSEN PATRIMONIUM EN DE HPPG

Artikel 4

1. Patrimonium en de HPPG voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor huurders van belang kunnen zijn.
2. Het zwaartepunt van het overleg met de HPPG 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 Patrimonium en de HPPG vindt tenminste vier keer per jaar plaats of vaker als één van partijen dat noodzakelijk acht.
4. Ten minste eenmaal per jaar vindt er een overleg plaats tussen de HPPG en (een vertegenwoordiging van) de Raad van Commissarissen van Patrimonium over de algemene gang van zaken bij Patrimonium, tenzij de HPPG besluit dat hieraan geen toepassing behoeft te worden gegeven.

Artikel 5

1. Patrimonium wordt in de overlegvergadering als bedoeld in artikel 4 lid 2 en 3 vertegenwoordigd door de directeur/bestuurder of daartoe belaste medewerkers.
2. De HPPG wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur of door het bestuur aangewezen bestuursleden, al dan niet bijgestaan door één of meer adviseurs.
3. Het overleg wordt wisselend voorgezeten door Patrimonium en de HPPG
4. 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.
5. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door Patrimonium en aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.
6. Patrimonium voert ten minste eenmaal per jaar met de HPPG, de huurdersorganisaties en bewonerscommissies een gezamenlijk overleg. De HPPG, huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen gezamenlijk voor dat overleg worden uitgenodigd.

V – RECHT OP INFORMATIE

Artikel 6

1. Patrimonium informeert de HPPG tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de HPPG van wezenlijk belang kunnen zijn of de HPPG van belang vindt.
2. Met betrekking tot de lokale woonopgave en het Bod in het kader van de prestatieafspraken heeft de HPPG recht op dezelfde informatie als de gemeente.
3. De informatieverstrekking van Patrimonium aan de HPPG 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 Patrimonium;
 - d. de contracten en roosters met betrekking tot de servicekosten, metingen en adviezen van derden en berekeningen met betrekking tot collectieve stookkosten.
4. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van de stukken.

Artikel 7

De HPPG zal ten minste de volgende schriftelijke informatie beschikbaar stellen aan Patrimonium:

- a. de statuten en het huishoudelijk reglement van de HPPG; de namen en adressen van de bestuursleden;
- b. het (financieel) jaarverslag, met bijbehorend accountantsverklaring;
- c. het werkplan en begroting.

VI - ADVIESRECHT

Artikel 8

1. De HPPG kan Patrimonium ten allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer, conform het Schema.
2. Patrimonium betreft de HPPG zo tijdig mogelijk bij zijn beleid over alle in het Schema genoemde onderwerpen.
3. Patrimonium informeert de HPPG 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 HPPG om advies.
4. Patrimonium 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. Patrimonium voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat hij de HPPG in staat heeft gesteld daarover schriftelijk advies uit te brengen een en ander conform het Schema.
7. De HPPG dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van Patrimonium, tenzij een langere of kortere termijn wordt overeengekomen.
8. Als de HPPG niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorstel instemt.
9. Op een door de HPPG uitgebracht schriftelijk advies wordt door Patrimonium zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen vier weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk en gemotiveerd gereageerd.
10. Zolang Patrimonium niet op het advies heeft gereageerd, zal zij niet overgaan tot de voorgenomen wijziging van het beleid.
11. Patrimonium kan een voornemen tot wijziging van haar beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de HPPG dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken.
12. Als Patrimonium het advies van de HPPG geheel of gedeeltelijk niet volgt, zal zij dat schriftelijk aan de HPPG mededelen en kan zij alleen met inachtneming van de in artikel 5 lid 3 sub c Wet op het overleg huurders verhuurder gestelde termijn overgaan tot uitvoering van haar voornemen.

VII – INITIATIEF- EN OVERLEGRECHT

Artikel 9

De HPPG heeft de mogelijkheid om het initiatief te nemen tot het op de agenda zetten van onderwerpen waarover ze overleg wil voeren met Patrimonium.

VIII – INSTEMMINGSRECHT

Artikel 10

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

IX – FINANCIËLE REGELING

Artikel 11

1. Patrimonium stimuleert, faciliteert en ondersteunt de HPPG in materiele en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a. de opbouw en instandhouding van de HPPG, zoals bijvoorbeeld de werving van bestuursleden, het organiseren van de jaarlijkse vergadering en bijeenkomsten voor huurders;
 - b. de samenwerking met huurders en andere partijen;
 - c. het op de hoogte houden van huurders, het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de HPPG;
 - d. het overleg tussen Patrimonium en de HPPG, ondersteund door de coördinator HPPG, die hierin als intermediair fungeert;
 - e. deskundigheidsbevordering van de leden van de HPPG.
2. Patrimonium draagt de kosten voor de oprichting van de stichting HPPG bij de notaris.
3. Jaarlijks dient de HPPG voor 1 november een werk/activiteitenplan en begroting in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Na goedkeuring van deze begroting (met inachtneming van artikel 7 lid 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder) stelt Patrimonium de betreffende gelden beschikbaar aan de HPPG.
4. De HPPG legt jaarlijks aan Patrimonium verantwoording af over de besteding van de beschikbaar gestelde gelden conform artikel 7 lid 2 van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

X – GESCHILLENREGELING

Artikel 12

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

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 en inhoud van het overleg worden geëvalueerd.

3. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Voordat de overeenkomst kan worden opgezegd, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden. Eenzijdige 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 en / of aangevuld als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijzigingen en aanvullingen zijn niet eerder van kracht dan nadat zij schriftelijk zijn vastgelegd en ondertekend door partijen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Groningen d.d. 11 december 2019




.....
De heer A. de Vries
Algemeen directeur/bestuurder

Namens de HPPG




.....
De heer J.C. Meijer
Voorzitter

.....
Mevrouw M.C. Menninga-Van Haften
Secretaris



.....
Mevrouw J.A.N. Leutscher-Bosker
Penningmeester



.....

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: Patrimonium 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 HPPG 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, rooveren, 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	3		
2. Procedure afrekening servicekosten	3		
3. Aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex			2
Voorstel tot fusie			
G. 1. Fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	2		2
2. Gevolgen van fusie voor huurder	2		
Leefbaarheid			
H. 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		
Wonen en zorg			
I. 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

15 4 A

g

Overeenkomsten met betrekking tot servicekosten			
J.	1. Beheerovereenkomsten	2	
	2. Evaluatie en eventuele wijziging beheerder	2	
Prestatieafspraken			
K.	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 HPPG 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 HPPG als gemeente mee.</i>		
	<i>b. De voordracht van de HPPG is bindend.</i>		