

## Overeenkomst voor samenwerking op vestigingsniveau

### *naam bewonersorganisatie*

Partijen:

Vestiging ... (**naam vestiging**) van Woonbron, eigenaar en/of beheerder van woningen of diens rechtsopvolger, hier genoemd **de corporatie**

en

... (**naam bewonersorganisatie**), organisatie van huurders en/of eigenaar bewoners van woningen waarvan de corporatie het (bloot) eigendom heeft, hier genoemd **de bewonersorganisatie** <sup>1</sup>

Overwegende dat:

- bewonersparticipatie voor de corporatie een absolute voorwaarde is om succesvol te zijn;
- de samenwerking met georganiseerde bewoners van wezenlijk belang is voor de bewonersparticipatie bij de corporatie;
- deze samenwerking op verschillende niveaus plaats vindt en verschillende vormen kent;
- bewonersparticipatie voor de corporatie van belang is om 'scherp' gehouden te worden, om te zorgen dat haar beleid beantwoordt aan de behoeften van de bewoners en om te waarborgen dat haar beleid wordt gedragen;
- bewonersparticipatie voor de bewonersorganisatie van belang is om invloed uit te oefenen op het beleid van de corporatie om te zorgen dat dit beleid aansluit bij de wensen van haar achterban;
- bewonersparticipatie voor beide partijen van belang is voor de sociale samenhang en leefbaarheid in de buurten;
- de belangen van beide partijen het beste gediend worden wanneer zoveel mogelijk bewoners, in welke vorm dan ook, betrokken zijn en meedoen.

---

<sup>1</sup> De bewonersorganisatie kan een vereniging of stichting zijn, maar dat hoeft niet. De bewonersorganisatie kan ook andere belangen behartigen dan die van bewoners van woningen van de corporatie. De bewonersorganisatie moet altijd voldoen aan het gestelde in artikel 3 lid 1. De achterban van de bewonersorganisatie kan bestaan uit bewonerscommissies, technische commissies, leefbaarheidcommissies, VvE's, bewonersraden, belangengroepen en individuele huurders en individuele eigenaren.

Komen het volgende overeen:

### **Art 1. Definitie van bewonersparticipatie**

Bewonersparticipatie wordt gedefinieerd als meedoen van bewoners door betrokken te zijn bij het beleid van de corporatie en het beheer van hun complex.

### **Art 2. Rol van bewoners en bewonersorganisaties**

Bewoners en hun organisaties zijn voor de corporatie medeproducenten in het wonen. Daarbij hebben zij verschillende rollen. Op het ene moment zijn zij kritische consumenten, op een ander moment vervullen ze de rol van meedenker of hebben ze een signalerende functie. Samen met de corporatie en andere betrokken instellingen kunnen ze worden aangesproken op hun medeverantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het wonen en de leefbaarheid van buurten en wijken.

In deze samenwerkingsovereenkomst gaat het om de rol van bewoners als medeproducent en samenwerkingspartner.

### **Art 3. Positie van de bewonersorganisatie**

Lid 1.

De corporatie erkent de bewonersorganisatie als partij in het kader van deze overeenkomst en als "huurdersorganisatie" in de zin van de Overlegwet indien en zolang:

- alle bewoners(organisaties) van de woningen van de corporatie wier belangen de bewonersorganisatie behartigt, kunnen participeren binnen de bewonersorganisatie;
- de bewonersorganisatie deze bewoners(organisaties) op de hoogte houdt van haar activiteiten en betreft bij haar standpuntbepaling en
- de bewonersorganisatie tenminste eenmaal per jaar overlegt met deze bewoners(organisaties); de corporatie ontvangt een afschrift van de notulen van dit overleg.

Lid 2.

Bij de corporatie bestaat op concernniveau geen huurdersorganisatie in de zin van de Overlegwet. De bewonersorganisatie kan haar rechten met die van andere erkende bewonersorganisaties bundelen op concernniveau, zodra het onderwerpen betreft waarvan het beleid op concernniveau wordt vastgesteld. De onderwerpen die daar in elk geval toe behoren, staan in de bijlage (kolom concernniveau).

#### **Art 4. Bevorderen participatie op alle niveaus**

Lid 1.

Bewonersparticipatie begint bij de individuele bewoner. Partijen zullen bevorderen dat zoveel mogelijk individuele bewoners meedoen door betrokken te zijn bij het beleid en beheer van de corporatie, zowel op complex, straat of buurtniveau als op vestigings- en concernniveau.

Lid 2.

Partijen zullen verschillende vormen van bewonersparticipatie bevorderen op complex-, straat- of buurtniveau en op het niveau van doelgroepen. Daarbij bestaat de minimale benadering uit het bundelen van individuele wensen tot een collectieve wens.

Lid 3.

In gemengde complexen zullen partijen bevorderen dat huurders en eigenaar-bewoners participeren in commissies die de VvE adviseren en die deelnemen aan de participatiestructuur van de corporatie.

Voor de organisatie van de bewonersparticipatie bij gemengde complexen zie bijlage 2.

In complexen zonder VvE zullen partijen bevorderen dat huurders en eigenaar-bewoners participeren in commissies die deelnemen aan de participatiestructuur van de corporatie.

Lid 4.

Partijen zullen bevorderen dat individuele bewoners zich organiseren, zich aansluiten bij de bewonersorganisatie en meedoen door betrokken te zijn bij het beleid en beheer van de corporatie, ook op vestigings- en concernniveau.

Lid 5.

Partijen zullen bevorderen dat ook bewoners(organisaties) die niet bij de bewonersorganisatie zijn aangesloten, deelnemen aan de participatie op vestigings- en concernniveau binnen de grenzen die partijen daarover afspreken. De ene keer leent een themabijeenkomst zich namelijk meer voor een breed uitnodigingsbeleid dan de andere keer.

#### **Art 5. Participatie op vestigingsniveau**

Lid 1.

Partijen organiseren tenminste éénmaal per jaar een themabijeenkomst<sup>2</sup> voor alle georganiseerde en ongeorganiseerde bewoners in de vestiging.

Lid 2.

Partijen maken jaarlijks prestatieafspraken op vestigingsniveau. Beide partijen kunnen voorstellen voor prestatieafspraken aandragen.

---

Lid 3.

Partijen maken jaarlijks afspraken over het inkleuren van 'witte vlekken' (doelgroepen en gebieden die nog niet of nauwelijks participeren) in de vestiging. Hierbij zal met alternatieve methoden worden geëxperimenteerd.

## **Art 6. Overlegrecht**

Lid 1.

Partijen voeren regelmatig overleg op vestigingsniveau. Het initiatief voor het overleg kan bij beide partijen liggen.

Lid 2.

Mede op basis van het jaarplan of de jaarkalender van de corporatie stellen partijen een jaaragenda op voor de bewonersparticipatie op vestigingsniveau. Daarbij worden onder meer procedureafspraken gemaakt ten aanzien van thema's waarbij de bewonersorganisatie gekwalificeerd adviesrecht en onderhandelingsrecht heeft (zie bijlage 1).

## **Art 7. Informatierecht**

Lid 1.

Uit eigen beweging en op verzoek van de bewonersorganisatie verstrekt de corporatie kosteloos schriftelijke informatie over onderwerpen van beleid en beheer die voor de bewoners van belang kunnen zijn.

Altijd verstrekt de corporatie tijdig en kosteloos schriftelijke informatie over de onderwerpen die op de onderlinge overlegagenda staan en over voornemens tot wijziging van beleid ten aanzien van onderwerpen die voor de bewoners van wezenlijk belang kunnen zijn. Daartoe behoren in elk geval de in bijlage 1 genoemde onderwerpen waarachter gekwalificeerd adviesrecht en onderhandelingsrecht staat. Daarbij geeft de corporatie aan wat de beweegredenen zijn voor de beleidsvoornemens en welke gevolgen daar voor de betreffende bewoners uit voortvloeien.

Lid 2.

Partijen spreken onderling af op welke wijze de in lid 1 genoemde informatie wordt verstrekt (overhandigen, brengen, opsturen per post of per e-mail...).

Lid 3.

Het informatierecht, bedoeld in het eerste lid, geldt niet als door de informatieverstrekking de privacy van personen of het bedrijfsbelang van de corporatie wordt geschaad. Om de bewonersorganisatie zo min mogelijk informatie te hoeven onthouden, kunnen partijen afspraken maken over het vertrouwelijk omgaan met bepaalde informatie.

Lid 4.

Partijen stellen een informatieplan op met afspraken over wie, waarover, wanneer, structureel en incidenteel en op welke wijze worden geïnformeerd over kwesties die in de vestiging spelen. Het ligt voor de hand dit te doen aan de hand van het jaarplan en de jaaragenda van de vestiging.

## **Art 8. Gekwalificeerd adviesrecht**

Lid 1.

Zodra de corporatie voornemens heeft tot wijziging van beleid ten aanzien van onderwerpen van beleid en beheer die voor de betrokken bewoners van wezenlijk belang kunnen zijn, vraagt de corporatie de bewonersorganisatie daarover advies uit te brengen. Dat geldt in elk geval voor de in bijlage 1 genoemde onderwerpen, waarachter gekwalificeerd adviesrecht en onderhandelingsrecht staat.

Als een van beide partijen daar prijs op stelt, zal over het voornemen een themabijeenkomst of overleg worden georganiseerd.

Desgewenst brengt de bewonersorganisatie schriftelijk advies uit binnen een af te spreken termijn van tenminste vier weken na de ontvangst van de adviesaanvraag. Ook anderen (bijvoorbeeld aanwezigen op de themabijeenkomst) hebben de mogelijkheid om binnen de afgesproken termijn schriftelijk advies uit te brengen. Desgewenst kan de bewonersorganisatie nog een reactie geven op adviezen van anderen, voordat de corporatie reageert.

Tenzij partijen een andere termijn overeenkomen, reageert de corporatie binnen twee weken na de adviesdeadline schriftelijk. Als het advies geheel of gedeeltelijk niet wordt opgevolgd, zal zij dat schriftelijk motiveren.

Het staat de corporatie vrij om een gebundelde reactie te geven op het advies van de bewonersorganisatie en de adviezen van overige bewoners(organisaties).

Lid 2.

De corporatie voert het voornemen tot wijziging van beleid als bedoeld in lid 1 waarvoor gekwalificeerd adviesrecht geldt, niet eerder uit dan:

- na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de bewonersorganisatie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen, of:
- nadat de adviesdeadline is verstreken, of:
- zeven werkdagen nadat de bewonersorganisatie de reactie van de corporatie heeft ontvangen, opdat de bewonersorganisatie haar achterban kan informeren.

## **Art. 9 Onderhandelingsrecht**

### Lid 1.

Ten aanzien van voornemens tot wijziging van beleid met betrekking tot enkele onderwerpen van beheer en beleid die van wezenlijk belang kunnen zijn voor bewoners (zie de onderwerpen in bijlage 1 met onderhandelingsrecht erachter), heeft de bewonersorganisatie onderhandelingsrecht.

Dit houdt in dat de corporatie een schriftelijk advies van de bewonersorganisatie conform artikel 8 lid 1 zal opvolgen, tenzij de corporatie schriftelijk en gemotiveerd aangeeft dat vooralsnog niet te doen. In dat geval nemen partijen de inspanningsverplichting op zich om toch over de betreffende onderwerpen tot overeenstemming te komen. Partijen hebben elk het recht om éénmaal een ultimatum te stellen. Wanneer ondanks herhaaldelijk overleg en/of schriftelijke informatie-uitwisseling en een eventueel ultimatum geen overeenstemming wordt bereikt, kan een beroep op de geschillenregeling worden gedaan.

### Lid 2.

De corporatie voert het voornemen tot wijziging van beleid als bedoeld in lid 1 waarvoor onderhandelingsrecht geldt, niet eerder uit dan:

- na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de bewonersorganisatie dat deze geen bezwaar (meer) heeft tegen het voornemen of
- nadat de adviesdeadline is verstreken of
- zeven werkdagen nadat overeenstemming met de bewonersorganisatie is bereikt of
- zeven werkdagen nadat de bewonersorganisatie de uitkomst van de geschillenregeling heeft ontvangen.

## **Art 10. Initiatiefrecht**

### Lid 1

De bewonersorganisatie kan de corporatie te allen tijde gevraagd en ongevraagd voorstellen doen of adviezen geven over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de bewoners van belang kunnen zijn. Op een schriftelijk voorstel of advies zal de corporatie binnen drie weken haar eerste inhoudelijke reactie geven.

### Lid 2

Het initiatiefrecht geldt voor alle bewoners, ook als zij niet bij de bewonersorganisatie zijn aangesloten. Als voorstellen of adviezen van anderen bij de vestiging worden ingediend, wordt de bewonersorganisatie daarover geïnformeerd en wordt in overleg bepaald wat ermee gebeurt.

### Lid 3.

Op voorstellen of adviezen van de bewonersorganisatie ten aanzien van onderwerpen waarbij gekwalificeerd adviesrecht geldt, dient de corporatie binnen twee weken te reageren (conform artikel 8 lid 1).

Lid 4.

Ten aanzien van voorstellen of adviezen van de bewonersorganisatie betreffende onderwerpen waarbij onderhandelingsrecht geldt, heeft de corporatie de inspanningsverplichting om tot overeenstemming te komen (conform artikel 9 lid 1).

Lid 5

Ongevraagde voorstellen en adviezen hebben geen opschortende werking.

### **Art. 11 Instemmingsrecht**

Lid 1.

Ten aanzien van deze overeenkomst en andere onderwerpen die direct verband houden met de inrichting en vormgeving van de samenwerking tussen partijen, heeft de bewonersorganisatie instemmingsrecht.

Dat houdt in dat noch corporatie noch bewonersorganisatie eenzijdig wijzigingen in de samenwerkingsovereenkomst kunnen aanbrengen.

Lid 2.

De partij die wijzigingen wil aanbrengen in de samenwerkingsovereenkomst of de daarmee samenhangende samenwerking, maakt dat schriftelijk en gemotiveerd kenbaar aan de andere partij. Dit schriftelijke verzoek wordt in het eerstvolgende overleg tussen partijen besproken en kan niet eerder worden geëffectueerd dan nadat het overleg tot wederzijdse instemming heeft geleid. Als geen overeenstemming wordt bereikt, kan een beroep op de geschillenregeling worden gedaan.

### **Art. 12 Rechten voor bewoners(organisaties) op lagere niveaus**

Lid 1.

Desgewenst kunnen partijen afspraken maken over delegatie van participatierechten naar bewoners(organisaties) op lagere niveaus. Dat ligt voor de hand voor uitwerkingen van beleid voor complexen/straten/buurten/wijken en doelgroepen. Richtlijn daarbij is dat de rechten zoveel mogelijk worden toegekend aan de bewoners die op het niveau actief zijn waarop de kwestie speelt.

Lid 2.

In elk geval gelden voor bewonersorganisaties van complexen/buurten die door de corporatie worden beheerd, bepaalde rechten ten aanzien van in bijlage 1 genoemde onderwerpen in de kolom complex/buurt.

Lid 3.

De corporatie zal de huurders in een complex met een VvE die aan het nieuwe participatiestelsel deelneemt machtigen om in de algemene ledenvergadering van de VvE namens Woonbron voor hun woning hun stem uit te brengen<sup>3</sup> over zaken waarbij zij belang hebben, daarbij inbegrepen de (huishoudelijk) reglementen van de VvE, collectieve servicekosten, woningverbetering en leefregels. Van de machtiging zijn uitgesloten stemmingen over onderhoudsinvesteringen die geen verandering van de situatie van huurders betekenen en over incasso en rechtszaken vanuit de VvE.

### **Art 13. Scholing en professionele ondersteuning**

Lid 1.

Partijen maken jaarlijks afspraken over de scholingsactiviteiten in de vestiging.

Lid 2.

Desgewenst kunnen afspraken worden gemaakt over professionele ondersteuning van de bewonersorganisatie bij specifieke beleidsthema's of projecten.

### **Art 14. Financiering**

Lid 1.

De corporatie reserveert jaarlijks een budget voor leefbaarheidinitiatieven ('de Woonbron-euro'<sup>4</sup>) in de vestiging.

Lid 2.

Corporatie en bewonersorganisatie bevorderen het doen van aanvragen uit de Woonbron-euro binnen de daarvoor geldende randvoorwaarden.

Lid 3.

De corporatie vergoedt de redelijke kosten die voortvloeien uit de werkzaamheden van de bewonersorganisatie voor de participatie binnen de vestiging, waaronder de kosten voor het onderhouden van contacten met de achterban, voor zover deze te maken hebben met de participatie binnen de vestiging.

---

<sup>3</sup> Voor zover de VvE-akte dit toestaat kan iedere bewoner, of deze nu huurder of eigenaar is, zich voor een VvE-vergadering schriftelijk laten machtigen door een medebewoner, of kan hij een andere bewoner schriftelijk machtigen.

<sup>4</sup> Uit de 'Woonbron-euro', een leefbaarheidbudget van de vestiging, kunnen bewoners een bijdrage vragen voor leefbaarheidmaatregelen/activiteiten in de directe woonomgeving. Het initiatief moet door tenminste twee bewoners worden gedragen.

Lid 4.

De bewonersorganisatie stelt vóór 1 juli een begroting op voor de kosten die in het volgende kalenderjaar voortvloeien uit lid 3 van dit artikel. Deze begroting legt zij ter goedkeuring voor aan de corporatie. Desgewenst vindt hierover overleg plaats. De corporatie stelt vervolgens een passend budget beschikbaar.

Lid 5.

De bewonersorganisatie legt bij het indienen van haar begroting verantwoording af over de door haar in het voorgaande kalenderjaar gedane uitgaven.

## **Art 15. Geschillenregeling**

Lid 1.

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan een bemiddelaar, gezamenlijk aan te wijzen door de partijen. Als een landelijke geschillencommissie voor bewonersparticipatie op basis van de Overlegwet in werking treedt kan de bewonersorganisatie geschillen aan die commissie voorleggen.

Lid 2.

Doel van de geschillenregeling is het beslechten van geschillen buiten een bevoegde rechtelijke instantie om.

Lid 3.

De bemiddelaar bepaalt zelf zijn of haar werkwijze en maakt deze schriftelijk aan partijen bekend. Tot die werkwijze behoort in elk geval dat partijen in de gelegenheid worden gesteld hun standpunten ten overstaan van de bemiddelaar schriftelijk en/of mondeling toe te lichten.

De corporatie verstrekt de bemiddelaar naar redelijkheid alle faciliteiten die hij/zij voor zijn/haar functioneren noodzakelijk acht en draagt hiervoor ook de kosten.

Lid 4.

De bemiddelaar zal toetsen in hoeverre partijen naar vermogen hebben gehandeld conform het bepaalde in de samenwerkingsovereenkomst.

Lid 5.

Nadat beide partijen hun standpunt hebben toegelicht, brengt de bemiddelaar schriftelijk advies uit aan partijen, waarna het bestuur van de corporatie schriftelijk te kennen geeft op welke manier gehoor wordt gegeven aan dit advies.

## **Art 16. Slotbepalingen**

Lid 1.

De bijlagen zijn onlosmakelijk deel van deze overeenkomst. Het gaat om:  
bijlage 1 met onderwerpen en bevoegdheden  
bijlage 2 rapport Uitwerking participatiestelsel 2009

Lid 2.

Jaarlijks wordt de bewonersparticipatie op vestigingsniveau geëvalueerd. Daarbij komen ook de prestatieafspraken op vestigingsniveau aan de orde.

Eenmaal per drie jaar wordt het totale functioneren van de bewonersparticipatie geëvalueerd.

Lid 3.

Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.

Lid 4.

Deze overeenkomst kan wederzijds schriftelijk en gemotiveerd worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

Lid 5.

De inhoud van deze overeenkomst kan worden gewijzigd met inachtneming van artikel 11 lid 2. De wijzigingen worden schriftelijk vastgelegd en ondertekend.

Lid 6.

De bewonersorganisaties streven ernaar om gezamenlijk met Woonbron voor 1 juli 2010 bijlage 1 (onderwerpen en bevoegdheden) te herijken.

Lid 7.

De planning van en het tempo waarin de complexen en VvE's in een vestiging de gezamenlijke participatie invoeren wordt in overleg tussen de bewonersorganisatie en de vestigingsdirecteur bepaald.

Getekend op 11 juni 2009 te Rotterdam

namens Woonbron

namens bewonersorganisatie

vestigingsdirecteur

voorzitter