

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST STICHTING SHC - CASADE

Ondergetekenden

Stichting Samenwerkende Huurdersbelangenorganisaties Casade, statutair gevestigd te Waalwijk, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. A. Fransen, voorzitter, hierna te noemen de SHC

en

Stichting Casade, statutair gevestigd te Waalwijk, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. R. van Gurp, directeur bestuurder, hierna te noemen Casade

Overwegende dat

- de fusie tussen Casade, Slagenland Wonen en Vieya (tot Stichting Casade) aanleiding is voor de in de gemeenten Waalwijk, Loon op Zand en Dongen werkzame huurdersbelangenorganisaties om de samenwerking te zoeken en de krachten te bundelen in een overkoepelende Stichting SHC, die tot doel heeft het behartigen van de algemene belangen van huurders en huurdersbelangenorganisaties in het werkgebied van Casade op het gebied van wonen, woonomgeving en overige zaken die verband houden met de volkshuisvesting
- de fusie tussen de corporaties en de krachtenbundeling van de huurdersbelangenorganisaties aanleiding vormen om de samenwerking tussen de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties, die voor de fusie in afzonderlijke overeenkomsten was vastgelegd, in een overeenkomst tussen SHC en Casade vast te leggen;
- de Woningwet en de Wet op het overleg huurders verhuurder (de Overlegwet) regels geven omtrent het overleg tussen de toegelaten instellingen en haar huurders en hen in de gelegenheid stellen daarover samen bij schriftelijke overeenkomst nadere afspraken te maken;
- gestructureerd overleg tussen de SHC en Casade alsmede betrokkenheid bij onderwerpen van beleid en beheer bevorderlijk is voor een zorgvuldig afgewogen beleidsvorming, effectief beheer, kwalitatieve dienstverlening aan en heldere communicatie met bewoners;
- over voor huurders belangrijke onderwerpen van beleid en beheer met de SHC tijdig en zorgvuldig overleg wordt gevoerd waarbij Casade de intentie heeft om daarin verder te gaan dan het vragen van advies of instemming op de daartoe wettelijk vastgelegde momenten en met de SHC in een vroeg stadium, bij voorkeur vanaf de voorbereidingsfase, van gedachte wil wisselen over voorgenomen beleidswijzigingen en nieuw beleid.

Komen overeen de samenwerking tussen SHC en Casade als volgt vorm te geven:

BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

Overleg

Het op basis van gelijkwaardigheid uitwisselen van informatie, meningen en standpunten tussen Casade en de SHC met als doel dat Casade bij de totstandkoming en uitwerking van beleid en bij de uitwerking van plannen serieus rekening houdt met de inbreng van huurders.



Huurder

Voor de toepassing van deze samenwerkingsovereenkomst wordt onder huurder verstaan:

- De huurder van een woning die door Casade wordt beheerd;
- De medehuurder in de zin van boek 7A artikel 1623g en boek 7A artikel 1263h van het Burgerlijk Wetboek alsmede de persoon, bedoeld in boek 7A artikel 1623i tweede lid van het Burgerlijk Wetboek;
- Degene die met instemming van Casade de woning huurt van een huurder.

HBV

Een aan de SHC gelieerde huurdersbelangenorganisatie.

DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met als doel:
 - a. De SHC goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die ze vertegenwoordigt (HBV's en huurders);
 - b. Casade mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan haar huurders te optimaliseren;
 - c. De taken en bevoegdheden van de SHC en Casade te verduidelijken;
 - d. Regels en procedures af te spreken om het overleg tussen Casade en de SHC te verduidelijken en te structureren en een goede overlegrelatie te realiseren dan wel te bevorderen.

2. Casade en de SHC houden rekening met het model huurdersinvloed dat in 2012 is geformuleerd en dat de volgende uitgangspunten kent:

- *huurdersinvloed aan de voorkant van de beleidsvorming*

Via werkgroepen en een jaarlijks participatieplan wordt de huurdersinvloed aan de voorkant van de beleidsvorming geborgd waarbij voor de werkgroepen aparte spelregels worden geformuleerd.

- *onderscheid tussen beleid enerzijds en dienstverlening anderzijds*

Waar de relatie tussen Casade en de SHC zich primair richt op aspecten van beleid, kent Casade voor klachten van individuele huurders een klachtenprocedure.

- *de huurder aan zet; stimuleren van actief burgerschap*

De SHC en Casade bevorderen gezamenlijk het actief burgerschap van bewoners in straten, complexen, buurten of wijken. Zij stimuleren en faciliteren huurders bij initiatieven in de wijk doch het bedenken en uitvoeren van deze activiteiten ligt in eerste instantie bij de huurders/bewoners zelf.

- *competenties van vrijwilligers naar niveau van participatie*

Van vrijwilligers worden, afhankelijk van het niveau van participatie, bepaalde competenties verwacht. Casade en de SHC stellen deze in gezamenlijkheid op.

- *benutten van digitale mogelijkheden en het leveren van maatwerk*

De communicatie met huurders geschiedt zo veel mogelijk langs digitale weg waarbij schriftelijk, telefonisch of persoonlijk contact in voorkomende gevallen altijd mogelijk blijft.

- *lokale verankering*

Om signalen te ontvangen en te communiceren is het goed om zichtbaar, bereikbaar en toegankelijk te zijn waarbij de lokale HBV's een belangrijke rol spelen.

- *gebruikmaken van reeds opgebouwde deskundigheid en ervaring*

De grote deskundigheid en ervaring van de lokale HBV's moeten behouden blijven;

- *Inhoud en prestatie*

Aan de hand van een evaluatie komen SHC en Casade tot een standaard voor inhoud en prestaties.

3. Bij de fusie tussen Casade, Slagenland Wonen en Vieya is bij de harmonisatie van het beleid de zogeheten consent-methode gehanteerd. Bij de uitvoering van deze overeenkomst zal rekening worden gehouden met de met deze methode opgedane ervaringen.
4. Bij wijziging in wetgeving voor het overleg tussen huurder en verhuurder zal de samenwerkingsovereenkomst zo nodig worden bijgesteld.

OVERLEG TUSSEN SHC EN CASADE

Artikel 3

De SHC en Casade voeren overleg over onderwerpen van beleid en beheer op ondernemingsniveau die voor alle huurders van belang kunnen zijn. Casade en de SHC overleggen voor 1 november over de onderwerpen die het daarop volgende jaar besproken kunnen worden. Aan de hand daarvan wordt een jaarplan gemaakt, dat de aanpak van het organiseren van huurdersinvloed beschrijft en waarbij de onderwerpen zodanig in de tijd zijn verdeeld, dat de SHC voldoende tijd krijgt om de onderwerpen voor te bereiden, voorstellen te doen of een advies uit te brengen. Bij die onderwerpen waar de SHC bij betrokken is wordt vastgelegd langs welke lijn de betrokkenheid van de SHC wordt vormgegeven, bijvoorbeeld door de SHC zelf, door huurders van Casade vertegenwoordigd in een SHC-werkgroep of door huurders van Casade die lid zijn van een HBV.

1. De onderwerpen, die indien er beleidsontwikkeling of –wijziging plaatsvindt, in ieder geval voor overleg in aanmerking komen, zijn opgenomen in de bijlage 1 bij deze overeenkomst.
2. Casade wordt in het overleg met de SHC vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, de vestigingsmanagers en de manager Wonen.
3. Het overleg vindt tenminste eenmaal per drie maanden plaats of zoveel vaker als een der partijen dit wenst. Partijen kunnen zich in het overleg laten bijstaan door interne en/of externe adviseurs.
4. De agenda van het overleg wordt door Casade en de SHC gezamenlijk vastgesteld. De agenda en de bijbehorende stukken worden tenminste een week voorafgaand aan de vergadering aan de deelnemers toegezonden. Casade zit het overleg voor, tenzij anders wordt afgesproken. Aan het einde van de vergadering wordt er een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen vastgesteld.
5. Casade zorgt voor de verslaglegging en houdt een overzicht bij van de afhandeling van adviesaanvragen. Het verslag, de afsprakenlijst en het overzicht van de afhandeling van adviesaanvragen worden binnen drie weken aan alle deelnemers toegezonden.

RECHT OP INFORMATIE

Artikel 4

Casade en de SHC verstrekken elkaar tijdig en kosteloos de informatie over zaken die onderwerp zijn van overleg, of volgens deze overeenkomst onderwerp kunnen worden van overleg. Daartoe behoren in ieder geval de onderwerpen waarvoor Casade voornemens is beleid te ontwikkelen dan wel te wijzigen.

1. Casade verstrekt de SHC op verzoek alle benodigde informatie over onderwerpen van beleid of beheer tenzij het bedrijfsbelang zich er tegen verzet of de privacy van personen in het geding is. Casade zal zich bij hoge uitzondering beroepen op het bedrijfsbelang en, zo ze daarvan gebruik maakt, dit vooraf melden aan de SHC en zich achteraf daarover verantwoorden.
2. Casade en de SHC verplichten zich over en weer om als vertrouwelijk aangemerkte stukken niet op enigerlei wijze openbaar te maken.



3. De SHC stelt een kopie van haar statuten en reglementen alsmede een overzicht van de samenstelling van haar bestuur ter beschikking aan Casade en informeert haar over de wijzigingen daarin.

RECHT OP INITIATIEF

Artikel 5

Het initiatiefrecht houdt in dat de SHC Casade te allen tijde ongevraagd kan adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer die zij van belang acht en die betrekking hebben op de belangen van huurders van Casade.

1. Op een schriftelijk advies van de SHC zal Casade binnen zes weken schriftelijk reageren.
2. Casade kan de SHC verzoeken het advies schriftelijk toe te lichten. In dat geval zal de SHC binnen twee weken de toelichting geven.

ADVIESRECHT

Artikel 6

Het adviesrecht houdt in dat de beleidsvaststelling of –wijziging voor onderwerpen waarop het adviesrecht van toepassing is, niet wordt doorgevoerd voordat de SHC in de gelegenheid is gesteld om daarover een schriftelijk advies uit te brengen.

1. De SHC brengt binnen zes weken na het verzoek van Casade het gevraagde advies uit. Heeft de SHC behoefte aan aanvullende informatie dan maakt zij dat binnen een week kenbaar aan Casade. In dat geval gaat de termijn van zes weken in op het moment dat de SHC de aanvullende informatie heeft ontvangen.
2. Casade deelt de SHC binnen vier weken nadat deze een schriftelijk advies heeft uitgebracht mee of het advies geheel, gedeeltelijk of niet door Casade wordt overgenomen. Indien het advies niet of gedeeltelijk wordt overgenomen, wordt dit schriftelijk en gemotiveerd medegedeeld.
3. Indien de SHC en Casade dit nodig achten kan na een geheel of gedeeltelijk afwijzen van een advies in tweede termijn een overleg plaatsvinden. De partij die een dergelijk overleg wenst stelt de wederpartij daarvan binnen vijf dagen in kennis.
4. Indien Casade het advies van de SHC niet of gedeeltelijk overneemt kan zij de beleidsvaststelling of –wijziging doorvoeren:
 - Indien uit een de schriftelijke mededeling van de SHC blijkt dat zij daartegen geen bezwaar heeft of
 - Drie dagen na het overleg in tweede termijn of
 - Indien partijen geen gebruik maken van de mogelijkheden van een overleg in tweede termijn, na het verstrijken van de vijf dagen termijn.

INSTEMMINGSRECHT

Artikel 7

Het instemmingsrecht houdt in dat over onderwerpen waarop dit van toepassing is overeenstemming bereikt moet worden tussen de SHC en Casade.

1. Casade neemt het initiatief tot het overleg dat gericht is op het bereiken van de overeenstemming. Zij doet dit zo tijdig mogelijk en vermeldt bij de instemmingsaanvraag de

beweegredenen voor het voorgenomen besluit en de verwachte gevolgen voor de (toekomstige) huurders.

2. Indien na zorgvuldig overleg, doch uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van de instemmingsaanvraag bij de SHC, Casade en de SHC niet tot overeenstemming kunnen komen over het voorgenomen besluit, dan wordt dit besluit opgeschort en met een toelichting door beide partijen voorgelegd aan de geschillencommissie, zoals bedoeld in artikel 9, voor een bindende uitspraak.

RECHT OP BINDEnde VOORDRACHT

Artikel 8

1. Op basis van de Woningwet en de statuten van Casade is de SHC gerechtigd een of meer bindende voordrachten te doen voor zetels in de raad van commissarissen van Casade.
2. Op basis van het reglement voor de Geschillencommissie van Casade is de SHC gerechtigd een bindende voordracht te doen voor een zetel in die commissie.
3. Partijen stellen gezamenlijk een reglement op voor de wijze waarop zij invulling geven aan dit artikel.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

1. Geschillen tussen de SHC en Casade, voortvloeiende uit een verschil van opvatting over de interpretatie van deze overeenkomst, worden voorgelegd aan een geschillencommissie. Indien een van de partijen zo'n uitspraak in een geschil wil, stelt zij de wederpartij daarvan schriftelijk en gemotiveerd in kennis.
2. Binnen vier weken nadat een van de partijen te kennen heeft gegeven een uitspraak in een geschil te wensen, wordt een geschillencommissie ingesteld die bestaat uit een lid op voordracht van Casade, een lid op voordracht van de SHC en een door hen gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijke voorzitter. Deze drie leden van de geschillencommissie mogen niet op enige wijze bij het geschil betrokken zijn.
3. De geschillencommissie doet een uitspraak binnen vier weken nadat het geschil aan haar is voorgelegd. De uitspraak van de geschillencommissie is bindend.

COMMUNICATIE

Artikel 10

1. Casade en de SHC zijn ieder zelf verantwoordelijk voor de communicatie naar hun achterban.
2. Casade is verantwoordelijk voor de communicatie met de individuele huurders over haar dienstverlening en andere relevante aspecten van beleid en beheer.
3. In het geval dat een van de partijen met publiciteit naar buiten wil treden over een gezamenlijke activiteit of met de resultaten van gezamenlijk overleg, informeert zij de andere partij vooraf.

FINANCIËLE REGELING

Artikel 11

1. Casade stimuleert en ondersteunt de SHC en de HBV's in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor:



- a. De werving van leden en de opbouw in instandhouding van de SHC en de HBV's;
 - b. Het op de hoogte houden van de huurders en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de SHC en HBV's;
 - c. Het overleg tussen Casade en de SHC c.q. de HBV's;
 - d. Scholings- en vormingsactiviteiten en het inhuren van deskundig advies en onderzoek; Casade draagt hiervoor de kosten.
2. Casade draagt de kosten voor het lidmaatschap van de landelijke belangenorganisatie voor huurders, de Nederlandse Woonbond, en voor de aansluiting bij eventuele regionale of lokale bundelingen van huurdersorganisaties.
 3. Jaarlijks, voor 1 november, dient de SHC een activiteitenplan en begroting in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Tevens legt de SHC jaarlijks verantwoording af over de besteding van het door Casade beschikbaar gestelde bedrag via het conform haar statuten opgestelde financieel jaarverslag.
 4. Als het ter beschikking gestelde bedrag niet conform de overeenkomst (zal) worden besteed, deelt Casade dit de SHC zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.
 5. Casade stelt haar bijdrage ter beschikking aan de SHC overeenkomstig de door haar ingediende begroting. De SHC stelt uit deze bijdrage een bedrag beschikbaar aan de HBV's overeenkomstig de door hen ingediende begroting.
 6. De bijdrage van Casade zal per kalenderjaar ter beschikking worden gesteld op of voor 1 januari van dat jaar, als is voldaan aan de vereisten van het derde lid.
 7. Reservering van de door Casade ter beschikking gestelde bijdrage is mogelijk, mits de reservering in een redelijke verhouding staat tot het opgegeven doel van de reservering.

DUUR EN WIJZIGING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 12

1. Deze overeenkomst wordt met ingang van 1 januari 2016 aangegaan voor de duur van een jaar en wordt daarna ieder jaar stilzwijgend verlengd tenzij een der partijen de overeenkomst uiterlijk drie maanden voor het verstrijken van deze termijn en onder opgaaf van redenen opzegt. Voordat partijen deze overeenkomst opzeggen vindt er overleg plaats tussen partijen.
2. Deze overeenkomst wordt elke twee jaar geëvalueerd en eventueel bijgesteld.
3. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt.

SLOTBEPALING

Artikel 13

Indien een van de partijen incidenteel af wil wijken van deze overeenkomst, is dit alleen mogelijk als beide partijen hier vooraf mee instemmen.

Aldus overeengekomen op 8 december 2015.

Stichting Samenwerkende
Huurdersbelangenorganisaties Casade

A. Fransén
Voorzitter

Stichting Casade

R.J. van Gurp
Directeur bestuurder

Bijlage 1

Onderwerpen en bevoegdheden SHC

Informatierecht	Geldt voor alle onderwerpen
Initiatiefrecht	Geldt voor alle onderwerpen
Adviesrecht	(A)
Instemmingsrecht	(I)

	Algemeen	
1.1	Wijziging statuten	A
1.2	Wijziging artikelen statuten m.b.t. de positie van huurders en hun organisaties	I
1.3	Klachtenregeling en –procedure	A
1.4	Vaststelling of wijziging reglement Geschillencommissie, als bedoeld in artikel 8, lid 2	I
1.5	Ingrijpende samenwerking, die van invloed is op de belangen van huurders	A
	Aangaan van een verbinding met een rechtspersoon of vennootschap	I
	Aangaan van een fusie met een andere rechtspersoon	I
1.6	Prestatieafspraken en convenanten tussen Casade en gemeente	A
1.7	Verwerving van financieel belang en/of bestuurlijke zeggenschap in andere rechtspersoon	
1.8	Opheffing Casade	A
1.9	Strategisch plan	A
1.10	(Meerjaren) begroting	
1.11	Jaarplan vestiging	
1.12	Jaarverslag (volkshuisvestelijk en financieel) incl. accountantsverklaring	
1.13	Communicatiebeleid	A
	Verhuur van woonegelegenheden en woonruimteverdeling	
2.1	Woonruimteverdelings- en verhuurbeleid	A
2.2	Huurovereenkomsten en algemene voorwaarden	A
2.3	Incassobeleid	A
2.4	Beleid en procedures bij het aangaan en beëindigen van huurovereenkomsten	A
2.5	Beleid en procedures over zelfaangebrachte veranderingen en het verstrekken van vergoedingen	A
2.6	Procedures en kwaliteitsniveau bij het opleveren van een woning	A
	Huurprijs	
3.1	(Meerjaren) huurprijsbeleid inclusief differentiatiemethodiek en beleid t.a.v. huurprijs-vaststelling bij nieuwe verhuringen en woningverbeteringen en jaarlijkse huuraanpassing	A
	Servicekosten	
4.1	Beleid ten aanzien van servicekosten	I
4.2	Procedure en methodieken bij het vaststellen en afrekenen van het servicepakket	A
4.3	Samenstelling, uitvoering en kwaliteit servicepakket	A
4.4	Beheer centrale voorzieningen en gemeenschappelijke ruimten in woongebouwen	A
	Onderhoud	
5.1	Onderhoudsbeleid	A
5.2	Pakket van onderhoudswerkzaamheden (huurdersonderhoud) dat in de huur is inbegrepen	A
5.3	Procedures omtrent melding, uitvoering en controle van reparatieverzoeken	A
5.4	(Meerjaren) onderhoudsplanning en begroting	A
5.5	Beleid t.a.v. kwaliteit en verbeteren van woningen	A
	Leefbaarheid en woonomgeving	
6.1	Beleid m.b.t. leefbaarheid, onderhoud en verbetering van de woonomgeving	A
6.2	Begroting wijk- en buurtbeheer	
	Strategisch voorraadbeheer	
7.1	Strategisch voorraadbeleid (beleid m.b.t. aan- en verkoop, sloop, nieuwbouw en herbestemmen van woningen)	A
7.2	Beleidsvoorbereidende onderzoeken t.a.v. de woningmarkt, wonen, woonomgeving e.d.	
7.3	Sociaal plan (basisafspraken over rechten en plichten bij projecten waar sprake is van sloop, nieuwbouw of renovatie, die de basis vormen voor uitwerking op projectniveau)	I

