



**SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
HUURDERS - VERHUURDER**

**namens de verhuurder
Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken (G&O)**

en

**namens de huurders
Stichting Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken HGO**





SAMENWERKINGSOVEREENKOMST HUURDERS - VERHUURDER

Begripsbepalingen

Verhuurder	Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken, handelend onder de naam G&O
Huurdersorganisatie	Een groep huurders die de belangen behartigt van alle huurders van de verhuurder
WOHV	Wet op het Overleg Huurders Verhuurders (de 'Overlegwet')

De partijen

De Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken, handelend onder de naam G&O hierna te noemen: G&O, in deze vertegenwoordigd door

M. van Gessel, directeur-bestuurder

en

De Stichting Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO), hierna te noemen de HGO, in deze vertegenwoordigd door

F. Ruijter, voorzitter van het bestuur

en

J. Bollebakker, secretaris van het bestuur

Overwogen als volgt:

- Om goed beleid te ontwikkelen bij G&O, dat nauw aansluit bij wensen van huurders, is intensief contact met en betrokkenheid van bewoners noodzakelijk.
- Structureel overleg tussen G&O en de HGO is hierin een essentieel onderdeel.
- G&O en de HGO willen met deze overeenkomst ervoor zorgen dat het overleg en de andere vormen van communicatie tussen beiden goed plaatsvindt.
- G&O en de HGO streven naar een optimale samenwerking met daarin respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstelling.
- G&O en de HGO willen vastleggen hoe er invulling wordt gegeven aan het onderlinge overleg, conform de Wet op het overleg huurders verhuurders (hierna te noemen WOHV), De Woningwet en het BTIV.



Komen als volgt overeen:

Artikel 1 De HGO

- Lid 1** De HGO is een stichting die de belangen behartigt van de huurders van G&O.
- Lid 2** Het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt.
- Lid 3** De HGO informeert de huurders over haar activiteiten en betreft huurders bij het bepalen van standpunten.
- Lid 4** De HGO overlegt minimaal een keer per jaar met de huurders van G&O. In dat overleg legt de HGO verantwoording af over haar activiteiten in het afgelopen jaar en bespreekt ze de plannen voor het komende jaar. De HGO maakt een verslag van dit overleg en zorgt ervoor dat G&O dit verslag krijgt.
- Lid 5** De HGO stelt alle huurders van woongelegenheden of wooncomplexen van G&O in staat om zich bij haar aan te sluiten.
- Lid 6** G&O erkent de HGO als huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, 1^e lid onder f van de WOHV.
- Lid 7** Ook andere huurdersorganisaties die voldoen aan de vereisten van artikel 1, 1^e lid onder f van de WOHV kunnen een beroep doen op overleg met G&O en op de overige rechten van de WOHV.

Artikel 2 Overleg

- Lid 1** G&O en de HGO overleggen minimaal twee keer per jaar.
- Lid 2** Zowel G&O en de HGO kan verzoeken vaker te overleggen, als een van de twee partijen dit nodig of wenselijk vindt.
- Lid 3** Het overleg met de HGO gaat vooral over de onderwerpen uit bijlage 1 die op het verhuurdersniveau een rol spelen.
- Lid 4** Dit overleg gaat ook over reglementen die G&O opstelt en die een impact hebben op de bewoners en hun omgeving, zoals sloop/nieuwbouw of andere ingrijpende voorzieningen in de woningen.
- Lid 5** Partijen kunnen allebei onderwerpen op de agenda zetten.
- Lid 6** Als er punten op de agenda staan waarvoor specifieke expertise nodig is, dan kan G&O of de HGO zich in het overleg laten bijstaan door een of meerdere deskundigen indien dit voor de behandeling van een bepaald onderwerp nodig is.
- Lid 7** Wanneer deskundigen aanwezig zijn bij een overleg, dan laten partijen dit een week voor het overleg aan elkaar weten. Partijen kunnen gemotiveerd aangeven of zij bezwaar hebben tegen die aanwezigheid.
- Lid 8** Wanneer er meerdere huurdersorganisaties als bedoeld in artikel 1 werkzaam zijn voor de huurders van G&O, vindt het overleg met G&O steeds met alle huurdersorganisaties plaats.
- Lid 9** G&O kan besluiten over bepaalde onderwerpen gezamenlijk te overleggen met meerdere huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies op complexniveau.



- Lid 10** Minimaal een keer per jaar is er een overleg tussen de Raad van Commissarissen van G&O en het bestuur van de HGO.
- Lid 11** Het in lid 10 genoemde overleg is vooral bedoeld om meningen te vormen.
- Lid 12** Jaarlijks maakt G&O een overzicht zoals bedoeld in artikel 3 lid 7 a sub ii (het Activiteitenoverzicht) voor iedere gemeente waar zij bezit heeft. Hierover wil zij in overleg met (een vertegenwoordiger van) de HGO én het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente. In dat overleg maken partijen afspraken (prestatieafspraken) over de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeente geldt. De afspraken gaan tenminste over het kalenderjaar dat direct volgt op de in artikel 3 lid 7 sub a genoemde datum (vóór 1 juli). Als er in gemeente meerjarige prestatieafspraken gelden, kan worden afgesproken dat er geen Activiteitenoverzicht wordt opgesteld en de voortgang op aan andere manier wordt vastgelegd.

Artikel 3 Informatie

- Lid 1** G&O informeert de HGO op verzoek binnen drie weken over haar beleid en beheer dat de huurders rechtstreeks raakt en van invloed is op hun woon- en leefsituatie, alsmede voor de huurders en de HGO van wezenlijk belang kan zijn. Dit heet het 'recht op informatie' en gaat in elk geval over de onderwerpen uit bijlage 1 bij deze samenwerkingsovereenkomst.
- Lid 2** Als G&O van plan is het beleid of beheer van de onderwerpen uit bijlage 1 te veranderen, dan informeert G&O uit zichzelf (proactief) en schriftelijk de HGO hierover.
- Lid 3** G&O informeert de HGO over ontwikkelingen in de volkshuisvesting die voor de HGO van belang zijn in bij haar werkzaamheden.
- Lid 4** G&O en HGO kunnen nadere afspraken maken over stukken die G&O deelt en die vertrouwelijk behandelt dienen te worden.
- Lid 5** Vanwege bedrijfsbelang kan G&O besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken.
- Lid 6** De HGO levert in elk geval de volgende schriftelijke informatie aan bij G&O:
- statuten en reglementen van de HGO;
 - de namen en adressen van de bestuursleden;
 - het jaarverslag (incl. het verslag van de huurdersoverlegbijeenkomst);
 - jaarplanning en begroting.
- Lid 7** G&O levert aan de HGO:
- vóór 1 juli:
 - de jaarrekening, het jaarverslag en het bestuursverslag van G&O over het voorafgaande kalenderjaar en de verklaring van de accountant over de getrouwheid van die jaarrekening;
 - een overzicht van de ondernemingen die de komende vijf jaar zijn verbonden aan G&O, inclusief de voorgenomen werkzaamheden.
 - Daarbij vermeld G&O de bijdrage die zij voor ogen heeft rondom de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeenten waarin G&O werkzaam is (het jaarlijkse Activiteitenoverzicht);
 - vóór 15 december:

de documenten als bedoeld in artikel 44a lid 1 (de Prognose informatie - dPi) en 44b lid 1 van de Woningwet (Begroting oftewel het Bedrijfsjaarplan).



Artikel 4 Adviesrecht

- Lid 1** Als G&O van plan is het beleid of beheer van de onderwerpen uit bijlage 1 te veranderen, en dit in overeenstemming met artikel 3.2 heeft medegedeeld, dan kan de HGO hierover in overleg treden met G&O. De HGO wordt daarbij door G&O in de gelegenheid gesteld om schriftelijk advies geven over de wijziging.
- Lid 2** Nadat G&O de HGO heeft geïnformeerd over de wijziging, zoals benoemd in lid 1, heeft de HGO maximaal 6 weken de tijd voor het overleg en uitbrengen van advies. De HGO laat schriftelijk weten geïnformeerd te zijn door G&O.
- Lid 3** Wanneer de HGO niet binnen zes weken een schriftelijk advies heeft uitgebracht of heeft laten weten geen advies uit te willen brengen, mag G&O de voorgenomen wijziging van het beleid of beheer uitvoeren.
- Lid 4** Wanneer G&O het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, laat zij dit binnen twee weken schriftelijk en legt uit waarom.
- Lid 5** Heeft G&O reactie gegeven aan de HGO, zoals bedoeld in lid 4, dan voert G&O de wijziging pas door na de derde werkdag waarop de HGO deze reactie heeft ontvangen.
- Lid 6** Van de termijnen in lid 2, 3, 4 en 5 van dit artikel wordt alleen afgeweken als G&O en HGO dit in redelijk overleg overeen zijn gekomen en schriftelijk vastgelegd hebben.

Artikel 5 Voordracht

- Lid 1** De HGO mag twee leden van de Raad van Commissarissen voordragen. Bij de voordracht zal de HGO rekening moeten houden met het functieprofiel en met de eisen die de Woningwet aan commissarissen stelt. Wanneer G&O meerdere huurdersorganisaties heeft erkend in de zin van artikel 1 lid 1 van de WOHV, dan vraagt G&O de huurdersorganisaties om samen een voordracht te doen. Lukt dit de huurdersorganisaties niet binnen de gestelde termijn, dan vraagt G&O de huurdersorganisaties om een eigen voordracht. G&O kiest vervolgens uit de kandidaten die zijn voorgedragen.
- Lid 2** Leden van de Raad van Commissarissen mogen niet lid zijn van het bestuur van de HGO.
- Lid 3** G&O heeft zich aangesloten bij de regionale geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken. De HGO heeft het recht om, samen met de overige aangesloten huurdersorganisaties, een voordracht te doen voor 2 van de 5 leden van de regionale geschillencommissie. 2 leden worden benoemd op voordracht van de aangesloten corporaties. Het 5^e lid wordt benoemd op voordracht van een werkgroep die bestaat uit 2 vertegenwoordigers van de aangesloten huurdersorganisaties en 2 vertegenwoordigers van de aangesloten corporaties.

Artikel 6 Instemming

- Lid 1** G&O voert een voorgenomen wijziging van het beleid tot vaststelling van kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten pas uit na voorafgaande instemming van de huurdersorganisatie.
- Lid 2** Het beleid over de vaststelling van servicekosten in lid 1 gaat over aanpassingen in de wijze van afrekening van de servicekosten en het servicekostenbeleid die van toepassing zijn voor het hele woningbezit van G&O. Lid 1 heeft in ieder geval geen betrekking op de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het pakket aan servicekosten en nutsvoorzieningen; bij voorgenomen wijzigingen van beleid of beheer op die onderwerpen geldt artikel 4 (Advies).



- Lid 3** G&O dient pas een verzoek om goedkeuring van een voorgenomen fusie of verbinding pas in als de HGO heeft aangegeven hiermee in te stemmen.
- Lid 4** Wanneer G&O een fusie wil aangaan en de HGO stemt daar niet mee in, dan kan die fusie alleen doorgaan in de situaties bedoeld in artikel 53 lid 4 onder f van de Woningwet.

Artikel 7 Vergoedingen

- Lid 1** G&O stelt jaarlijks een passend budget aan de HGO ter beschikking voor haar activiteiten, waaronder in ieder geval:
- de oprichting en instandhouding van de HGO
 - de communicatie met de huurders, zoals het betrekken van de huurders bij haar standpuntbepaling, informatieverstrekking en het beleggen van vergaderingen
 - (de voorbereiding van) het overleg met de verhuurder
 - (de voorbereiding van) de uitoefening van het informatie- en adviesrecht
 - kosten voor deskundigen(advies) voor bepaalde onderwerpen
 - kosten voor scholing en vorming van het bestuur (minimaal 3 dagen op jaarbasis)
- Lid 2** G&O kan de vergoeding van de kosten genoemd in het eerste lid (gedeeltelijk) vervangen door een verstrekking in natura.
- Lid 3** De vergoeding in geld of natura als genoemd in het eerste en tweede lid heeft in elk geval betrekking op de werkzaamheden en benodigdheden conform artikel 7 van de WOHV.
- Lid 4** Vóór het nieuwe kalenderjaar maakt de HGO een begroting voor de kosten die zij verwacht te maken en die samenhangen met de activiteiten uit lid 1, en 3. Deze begroting biedt de HGO ter goedkeuring aan G&O aan, waarna - voor zover een van de partijen daaraan behoefte heeft - overleg plaatsvindt. De huurdersorganisatie is verantwoordelijk voor de juiste verdeling onder geledingen, etc.
- Lid 5** G&O stelt de bijdrage per kalenderjaar ter beschikking op of voor 1 januari van dat jaar, mits is voldaan aan lid 4 van dit artikel. G&O houdt zo veel mogelijk rekening met de wijze waarop de HGO haar uitgaven verantwoord zoals bedoeld in lid 10.
- Lid 6** G&O kan de begroting afkeuren wanneer zij, na het overleg als bedoeld in lid 4, vindt dat er kosten zijn opgevoerd die niet redelijkerwijs nodig zijn voor het functioneren van de HGO.
- Lid 7** De HGO kan maximaal € 6.180 (prijspeil 2024, jaarlijkse indexatie volgens CPI alle huishoudens) reserveren. Wat zij aan het einde van ieder kalenderjaar meer in reserve heeft zonder concrete bestemming, zal zij terugstorten aan G&O.
- Lid 8** Onvoorziene kosten die buiten de begroting worden gemaakt, worden door de HGO voorgelegd aan G&O. Na goedkeuring vergoedt G&O deze kosten. G&O is niet verplicht tot goedkeuring.
- Lid 9** De HGO legt binnen twee maanden na afloop van het kalenderjaar aan G&O verantwoording af over de besteding van de ter beschikking gestelde gelden. Kosten waardoor de begroting is of zal worden overschreden, zal G&O in principe niet vergoeden, tenzij zij daarmee schriftelijk instemt. Deze verantwoordingsafrekening dient voldoende gespecificeerd te zijn.



Artikel 8 Geschillen

- Lid 1** Bij geschillen en interpretatievragen die ontstaan uit dit reglement, al dan niet in combinatie met de WOHV, treden HGO en G&O met elkaar in overleg om tot een oplossing te komen.
- Lid 2** Komen partijen er na overleg niet uit, staat de weg naar ofwel de huurcommissie ofwel de rechter open. Waarbij de voorkeur uitgaat naar de huurcommissie.

Artikel 9 Slotbepalingen

- Lid 1** Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.
- Lid 2** Deze overeenkomst kan schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.
- Lid 3** Indien de huurdersorganisatie niet langer aan de wettelijke eisen voldoet van artikel 1, lid 1, sub f van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder, kan de verhuurder de overeenkomst middels schriftelijke mededeling ontbinden, echter niet voordat zij de huurdersorganisatie gedurende een periode van zes maanden de gelegenheid heeft gegeven alsnog aan de wettelijke eisen te voldoen.
- Lid 4** Tenminste elk jaar zal de samenwerking tussen huurdersorganisatie en verhuurder worden geëvalueerd.
- Lid 5** Tenminste elke twee jaar wordt deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen geëvalueerd.
- Lid 6** Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

Aldus overeengekomen en opgemaakt te Hilversum op datum maand 2025.

Verhuurder:

Huurdersorganisatie:

M. van Gessel, directeur

F. Ruijter, voorzitter

J. Bollebakker, secretaris



Bijlage 1. Schema onderwerpen van overleg en manieren van vertegenwoordiging

In onderstaand schema worden de onderwerpen van overleg en de bevoegdheden benoemd.

Onder A. tot en met L. staan de onderwerpen die de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' (Overlegwet) in artikel 3, lid 2 noemt in verband met het informatie-, overleg- en adviesrecht van de huurdersorganisatie en huurderscommissie (in de overlegwet wordt gesproken van 'bewonerscommissie'). Standaard is er sprake van Informatierecht, tenzij er sprake is van een wijziging in beleid, dan geldt het Adviesrecht.

Daarnaast staan in het schema onder M. nog andere onderwerpen, zoals huurdersraadpleging, zienswijze bij verkoop en verbindingen en visitatie, die niet in de Overlegwet worden genoemd, maar waarop huurdersorganisaties in de corporatiesector dankzij de Woningwet 2015 ook (of meer) bevoegdheden hebben gekregen. De termen die bij elk onderdeel in de rechterkolom staan, geven de bevoegdheid aan die de huurdersorganisatie bij elk van deze thema's naar het oordeel van G&O dienen te hebben. Zie hiervoor de toelichting bij de Legenda.

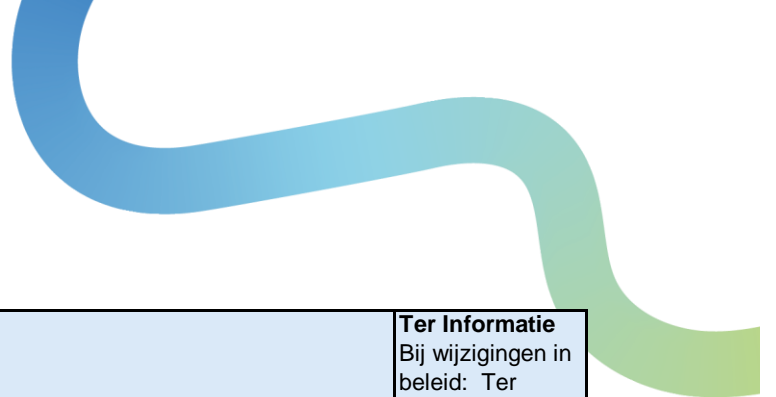
LEGENDA

Wettelijke Bevoegdheden

1. **Informatierecht:** dit recht betreft het recht omschreven als in artikel 3 lid 1 Overlegwet. Het houdt in dat G&O de huurdersorganisatie op verzoek schriftelijk informeert over beleid en beheer en dat G&O uit eigen beweging de huurdersorganisatie informeert over onderwerpen genoemd in artikel 3 lid 2 van de Overlegwet indien zij haar beleid of beheer wil wijzigen. Dit recht geldt voor alle onderwerpen uit het schema en het jaarverslag van G&O.
2. **Gekwalificeerd adviesrecht:** dit staat het in artikel 5 van de Overlegwet. Het gaat over een voornemen tot wijziging in het beheer of beleid dat G&O voert. De manier waarop het beleid over beheer mag worden gewijzigd staat ook in de Overlegwet en is in dit reglement beschreven in artikel 4.

Overige manieren van vertegenwoordiging

- De huurdersorganisatie heeft het recht om een in principe *bindende voordracht* te doen voor twee leden van de Raad van Commissarissen.
- Het *initiatiefrecht* is het recht van de huurdersorganisatie om een onderwerp op de agenda te plaatsen voor overleg. Dit recht geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of in de samenwerkingsovereenkomst.
- Met een *zienswijze* geeft de huurdersorganisatie een formele reactie op een plan of besluit dat de overheid wil nemen. Een zienswijzenprocedure verloopt in principe volgens een aantal vaste stappen. Deze stappen zijn vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
- De huurdersorganisatie heeft verder in de gesprekken over de prestatieafspraken een *gelijkwaardige positie* ten opzichte van de andere deelnemende partijen (dit valt in het schema onder I).



	Ter Informatie Bij wijzigingen in beleid: Ter Advies
Onderwerpen uit de Overlegwet	
A. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving	
B. Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden	
C. Het toewijzings- en verhuurbeleid	
D. De door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur	
E. Het beleid inzake de huurprijzen	
F. De samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen	
G. Een voorstel tot een fusie (als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek)	
H. Het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken	
I. Het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven	
J. Overeenkomsten met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten (als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde)	
K. De uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder	
L. De beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken	
M. Overig	
De verhuurder informeert de huurdersorganisatie over ontwikkelingen in de volkshuisvesting die voor de huurdersorganisatie bij haar werkzaamheden van belang zijn	
Indicatieve bestedingsruimte	
Jaarverslag en jaarrekening	
Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prospectieve informatie (dPi)	
Huurdersraadpleging	Initiatief
Zienswijze bij verkoop aan derde (niet toegelaten instelling / niet eigen-bewoning)	Zienswijze
Evaluatie samenwerking HGO / G&O	
Vaststelling/wijziging samenwerkingsovereenkomst	
Strategisch ondernemingsplan (Koersplan)	
Vistatietraject	
Visitatierapport	
Rooster van aftreden RvC	
Vacature RvC (voordracht voor 2 leden)	Bindende Voordracht
Vacature bestuurder G&O	
Profielschets RvC	
Profielschets bestuurder G&O	