



Samenwerkingsovereenkomst Stichting Wonen Midden-Delfland, Huurdersvereniging Maasland en Huurdersvereniging Schipluiden-Den Hoorn



Datum

19 februari 2020



Inhoudsopgave

Deel A: doel & kader van onze samenwerking	1
Doel van deze samenwerkingsovereenkomst	1
Kader	1
Erkenning HVM en HVS & overleg	1
Geschillen	2
Duur & ontbinding samenwerkingsovereenkomst	3
Financiële ondersteuning	3
Deel B: Jaarplan 2020	4
Algemeen: principes succesvolle samenwerking	4
Betrokkenheid bij activiteiten & beleid WMD	5
Kennisdeling & ontwikkeling	6
Jaarplan 2020	7
Jaaragenda 2020	8
Ondertekening samenwerkingsovereenkomst	9



Deel A: doel & kader van onze samenwerking

Doel van deze samenwerkingsovereenkomst

De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de volgende doelstellingen:

- Vanuit de Huurdersvereniging Maasland (HVM) en Huurdersvereniging Schipluiden-Den Hoorn (HVS) het vertegenwoordigen en behartigen van de belangen van de huurders van de woningen van Stichting Wonen Midden-Delfland (WMD).
- Er op toezien dat de kwaliteit van de dienstverlening vanuit WMD op peil blijft en waar nodig verbetert in het belang van de huurders.
- Het laten aansluiten van het door WMD gevoerde en te voeren beleid bij de behoefte van de huurders.
- In dit kader overleg voeren tussen WMD, HVM en HVS en daartoe gebruik te maken van de mogelijkheden die de Wet Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) hierin biedt zoals het informatie-, gekwalificeerd advies- en instemmingsrecht.
- De taken en bevoegdheden van WMD, HVM en HVS te verduidelijken en daartoe regels en procedures af te speken om een goede overlegrelatie tot stand te brengen en te continueren.
- Het bevorderen van een gelijkwaardig overleg tussen WMD, HVM en HVS.

Kader

Op deze samenwerkingsovereenkomst is van toepassing:

- De herziene Woningwet (zoals vastgesteld op 1 juli 2015) en daaruit voortvloeiend het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV, vastgesteld op 19 juni 2015). Hierin zijn onder meer regels opgenomen ten aanzien van de te verrichten activiteiten vanuit WMD, alsmede de wijze en mate van betrokkenheid van de huurdersvertegenwoordiging.
- De statuten van Stichting Wonen Midden-Delfland, waaronder het werkgebied, taak- en doelstelling en de rechten en plichten van de stichting.
- De statuten van de Huurdersvereniging Maasland en Huurdersvereniging Schipluiden-Den Hoorn, vastgesteld op respectievelijk 18 september 2003 (HVM) en 23 september 2003 (HVS), waarin de regels en werkwijzen zijn opgenomen om een goede invulling te kunnen geven aan de vereniging en het bestuur.

Erkenning HVM en HVS & overleg

WMD erkent HVM en HVS als exclusieve vertegenwoordiging van de huurders van haar woningen, en daarmee als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beheer en beleid die voor de huurders van belang (kunnen) zijn. Daartoe is het in ieder geval van belang dat het bestuur van de HVM en de HVS:

- actief huurders betreft in haar te maken afwegingen en besluitvorming;
- verantwoording aflegt over besluiten en ondernomen activiteiten richting haar achterban.



Om te komen tot een goede uitvoering van hun rol en taak komen de respectieve besturen ten minste éénmaal per kwartaal bij elkaar.

Daarnaast of als onderdeel van dit overleg wordt minimaal vijf keer per jaar door het dagelijks bestuur van HVM en HVS een overleg gevoerd met het bestuur van WMD of een daartoe gemandateerd persoon. Eenmaal per jaar vindt een overleg plaats tussen het gehele bestuur van HVM en HVS en WMD. Zo wordt geborgd dat de plannen van WMD tijdig bekend zijn en kan, indien nodig, bijgestuurd worden ten aanzien van de informatie en participatie. Daartoe is het in ieder geval van belang dat:

- jaarlijks tussen de HVM, HVS en WMD een vergaderrooster wordt opgesteld, met daarin de data van de vergadering en een voorstel met de te behandelen onderwerpen;

Het verslag van het overleg tussen HVS, HVM en WMD, wordt opgesteld door WMD en binnen twee weken na de vergadering toegezonden aan de deelnemers. Bij het verslag wordt een afsprakenlijst met handelingstermijnen (actiepunten met data, wanneer gereed, door wie) toegevoegd.

Geschillen

Geschillen tussen HVM/HVS en WMD kunnen voorkomen, maar de intentie is dat deze passage slechts in hoogst uitzonderlijke gevallen van toepassing is. We gaan als volgt met geschillen om:

- Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze samenwerkingsovereenkomst kunnen alleen schriftelijk gemotiveerd worden voorgelegd aan de geschillencommissie Wonen Zuid-Holland.
- Doel van de geschillenregeling is het beslechten van geschillen buiten een bevoegde rechtelijke instantie om.
- Partijen zijn gehouden aan de uitspraak van de geschillencommissie Wonen Zuid-Holland.
- De geschillencommissie Wonen Zuid-Holland heeft recht op inzage in alle informatie van partijen die betrekking heeft op het geschil.
- De geschillencommissie Wonen Zuid-Holland zal de bij het geschil betrokken partijen horen alvorens zij tot een uitspraak komt. Partijen krijgen ruim voor de hoorzitting inzage in alle informatie die betrekking heeft op het geschil.
- De geschillencommissie Wonen Zuid-Holland stelt de partijen, conform het reglement van deze commissie, zo spoedig mogelijk, in kennis van haar beslissing.
- De geschillencommissie Wonen Zuid-Holland doet schriftelijk uitspraak. De uitspraak wordt toegezonden aan partijen. De uitspraak is zodanig gemotiveerd, dat de belangrijkste overwegingen daaruit zijn af te leiden.
- De kosten van de geschillencommissie komen voor rekening van de verhuurder, tenzij de geschillencommissie anders beslist.
- De bij het geschil betrokken partijen zullen het geschil altijd eerst proberen samen op te lossen en daarna voorleggen aan de geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. Indien deze opties niet tot een oplossing leiden kan besloten worden het geschil voor te leggen aan de Huurcommissie.



Duur & ontbinding samenwerkingsovereenkomst

Duur & herijking van de samenwerkingsovereenkomst

Deze overeenkomst gaat in op de datum van ondertekening en is geldig tot en met 31 december 2020 en wordt daarna in principe stilzwijgend verlengd maar het eerste jaar bevestigd door de besturen. Jaarlijks wordt de aard en inhoud van deze overeenkomst geëvalueerd. De evaluatie vindt plaats in het laatste kwartaal van het jaar, en heeft mede tot doel om:

- de voortgang van de na te komen afspraken en te organiseren activiteiten te meten;
- waar dit nodig is deze aan te scherpen en/of vervolgacties uit te zetten;
- vanuit deze evaluatie met elkaar te komen tot nieuwe afspraken en op te pakken acties voor het daarop volgende jaar;
- nieuwe afspraken in te passen in een geactualiseerd/nieuw jaarplan (deel B van deze overeenkomst).

Ontbinding

Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. De samenwerkingsovereenkomst wordt nietig verklaard bij het ontbinden van zowel HVM en HVS.

Financiële ondersteuning

- WMD vergoedt de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken van HVM en HVS.
- Voorafgaand aan elk kalenderjaar wordt door HVM en HVS een jaarplan en begroting opgesteld (deel B van deze overeenkomst). Op basis van het jaarplan en de begroting kent WMD naar redelijkheid financiële middelen toe aan HVM en HVS.
- De HVM en de HVS leggen binnen twee maanden na afloop van het jaar verantwoording af.
- Het door de verhuurder beschikbaar gestelde bedrag dient te worden besteed aan:
 - Financiering van organisatie en activiteiten van HVM en HVS (vrijwilligersvergoeding, spreekuur, consultatie huurders, uitwisseling met collega-huurdersorganisaties, etc.).
 - Opleidingsprogramma's voor bestuursleden en leden van HVM en HVS.
 - Financiering van (externe) deskundige ondersteuning en advisering.
 - Materiële kosten (papier, reproductie, onkostenvergoeding, portokosten, etc.).
 - Contributie aan regionale/landelijke bewonersorganisaties.
- HVM en HVS kunnen altijd gedurende het jaar een extra bijdrage voor een specifiek project vragen. Dit doen HVM en HVS in goed overleg met de verhuurder.

Administratieve ondersteuning

- WMD houdt bij de huurders de contributie voor HVM en HVS in.
- WMD houdt de ledenlijst van HVM en HVS bij.



Deel B: Jaarplan 2020

Algemeen: principes succesvolle samenwerking

De HVM, HVS en WMD hebben eind 2019 het verlangen uitgesproken succesvoller met elkaar samen te gaan werken. Samen streven ze in 2020 de volgende acht principes na:

1. Focus op samen verbeteren, daar zit energie!
2. Bepaal per onderwerp betrokkenheid HV's: vooraf betrekken / vooral goed informeren / achteraf advies, maakt effectiever en plezieriger.
3. Werk met een duidelijke structuur: langetermijn afspraken waar je elkaar aan kunt houden, periodiek evalueren.
4. Goede en consistente dienstverlening is de wortel van verbetering.
5. Goede prestaties voor de huurder zijn het hogere doel: samenwerking HV's-WMD versnelt/verbetert, maakt niet stroperig.
6. Open focus op inhoud: noem man en paard, wel opbouwend, transparant maken welke afwegingen gemaakt zijn.
7. Er zijn verschillen in wensen: middenwegen vinden blijft nodig.
8. Samen creatieve manieren vinden om de achterban te betrekken: Eet mee praat mee, digitaal, gericht op thema's, jongeren.

Op het in de geest van deze acht principes met elkaar werken zijn alle partijen aanspreekbaar.

Continuïteit bieden

HVM en HVS hebben een bestuur bestaande uit circa vijf personen. Het is de intentie van beide besturen om een diverse samenstelling te kennen, met een vertegenwoordiging uit de kernen waarin WMD bezit heeft. De besturen zijn verantwoordelijk voor het overleg met WMD en de continuïteit van HVM en HVS in het algemeen. Dit betekent dat zij in **2020**:

- een rooster van aftreden hanteren dat recht doet aan de eigen statuten maar vooral gericht is op de continuïteit van de bestuurlijk invulling op langere termijn.
- bij behoefte aan werven van nieuwe bestuursleden hulp kunnen inroepen van WMD.

Vormen van participatie

De betrokkenheid van huurders en WMD is groot. Zowel WMD als HVM en HVS vinden het daarom belangrijk om deze betrokkenheid breed vorm te geven. Het houdt dus niet per definitie op bij het bestuur. Tegelijkertijd zijn beide besturen wel een belangrijke aanjager om dit samen met WMD voor elkaar te krijgen. Het is de bedoeling om huurders de gelegenheid te bieden zo informeel mogelijk mee te laten denken. Huurders kunnen meedenken op thema's waar zij in geïnteresseerd zijn of juist vanuit werkervaring specifieke kennis over hebben.



In de 2^e helft van 2020 beginnen WMD, HVM en HVS met een proef: een werkgroep huurverhoging 2021. Naast afgevaardigden van beide besturen – dit hoeven niet de voorzitters te zijn – werven de partijen huurders om mee te denken met de huurverhoging voor 2021. Deze werkgroep komt dan enkele keren bij elkaar, met tot slot een advies over de huurverhoging.

Naar gelang de vragen die er leven vanuit HVM en HVS, worden eventueel meer (werk)groepen gevormd en betrokken in onder meer brainstormen, kennisverdieping- en verbreding, toetsing van beleid, advisering van de besturen en van WMD.

Naast participatie op beleidsniveau denken huurders ook projectgericht mee. Denk aan grotere duurzaamheids-, onderhouds- en nieuwbouwprojecten. WMD betreft hierbij de huurders en probeert complexgericht een groep betrokken bewoners te vormen. De besturen van HVM en HVS willen desgewenst deze betrokken bewoners van het complex ondersteunen door één bestuurslid aan te laten sluiten bij overleggen.

Kascommissie

In de statuten is aangegeven dat HVM en HVS een kascommissie benoemen, die toeziet op de gemaakte kosten van de HVM en HVS (controle jaarverslag en jaarrekening). Deze kascommissie bestaat uit drie leden die geen deel uitmaken van het bestuur, conform statuten. De HVM en de HVS maken de afspraak dat:

- conform statuten is de kascommissie geïnstalleerd, zodat zij over 2020 kan toezien op de controle van het jaarverslag en de jaarrekening.

Betrokkenheid bij activiteiten & beleid WMD

Algemeen

De insteek van WMD is om HVM en HVS zoveel mogelijk vooraf te betrekken in de activiteiten die zij ondernemen, en de besluiten die zijn/worden genomen. In de geest van de Wet Overleg Huurder Verhuurder betekent dit voor 2020 het volgende:

- Het informatierecht wordt breed toegepast. Dit betekent dat HVM en HVS worden geïnformeerd over de lopende gang van zaken en/of (wijzigingen in) beleid en procedures die de huurders van WMD aangaan. Dit betekent in ieder geval dat HVM en HVS worden geïnformeerd en gehoord op:
 - onderhoud (onderhoudsprogramma, begroting en procedure)
 - mutatie (veranderingen mutatieproces)
 - verhuur (huurreglement, veranderingen verhuurproces)
 - huurprijzen (huurbeleid, betaalbaarheid en woonruimteverdeling)
 - leefbaarheid (leefbaarheidsbeleid en activiteiten)
 - nieuwbouw (nieuwbouwprojecten, nieuwbouwbeleid en programma van eisen)
 - verkoopbeleid (algemeen beleid, verkoopplan)
 - aankoopbeleid
 - wonen en zorg (algemeen beleid, opplusbeleid, huisvesting van urgente groepen, etc.).



- Conform de herziene Woningwet zal WMD aan HVM en HVS in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente de volgende informatie doen toekomen over de periode **2020**:
 - Jaarverslag 2019 (inclusief volkshuisvestelijk verslag)
 - Jaarrekening 2019
 - Meerjarenbegroting/investeringsvoornemens 2020-2025.
- HVM, HVS en WMD hebben een gedeelde verantwoordelijkheid om bovenstaande onderwerpen te agenderen. HVM en HVS kunnen hierbij gebruik maken van haar agenderingsrecht. Dit is het recht om onderwerpen op de agenda te zetten, die uiteraard dan door WMD behandeld worden.
- HVM en HVS hebben voor WMD een belangrijke adviserende functie. Zij zal HVM en HVS bij in te brengen onderwerpen hier mondeling en schriftelijk naar vragen. HVM en HVS mogen gevraagd en ongevraagd gebruik maken van het adviesrecht. HVM en HVS bepalen dus mede de agenda. Als HVM en/of HVS schriftelijk wil adviseren, krijgt zij hier ten minste 6 weken de tijd voor. Als WMD afwijkt van dit advies, is zij (vertegenwoordiging van het managementteam) verplicht dit binnen twee weken met redenen omkleedt te melden.
- HVM en HVS hebben instemmingsrecht op:
 - het beleid voor de servicekosten;
 - een voornemen tot fusie.

Recht op betrokkenheid

In navolging van bovenstaand kader, vinden HVM, HVS en WMD het belangrijk dat het bestuur van HVM en HVS in een vroegtijdig stadium wordt betrokken bij de totstandkoming en/of wijziging van voor de huurders relevant beleid. Dit noemen we 'het recht op betrokkenheid'. HVM, HVS en WMD spreken af dat dit principe voor **2020** in ieder geval voor de volgende onderwerpen geldt (indien van toepassing):

- Algemene huurvoorwaarden.
- Prestatieafspraken met de gemeente Midden-Delfland.
- Portefeuillestrategie: Wijze waarop WMD omgaat met haar vastgoedportefeuille de aankomende jaren (nieuwbouw, renovatie, sloop, verkoop, onderhoud, duurzaamheid, etc.).
- Dienstverlening: voorbereiden 'Eet mee, praat mee' bijeenkomst.
- Huurbeleid: Huurbeleid 2020 en huurprijzenbeleid algemeen.
- Werving huurderscommissaris: HVM en HVS hebben het recht om een bindende voordracht voor twee huurderscommissarissen.

Kennisdeling & ontwikkeling

Zowel HVM, HVS als WMD constateren dat kennisdeling & ontwikkeling belangrijk is om een goede gesprekspartner te zijn richting WMD en voor de eigen achterban. In 2020 zetten alle partijen zich in om het kennisniveau van HVM en HVS te versterken, en daarmee de professionaliteit te vergroten. Hiertoe bespreekt WMD met HVM en HVS de volgende onderwerpen in een kennisbijeenkomst:

- April: Sessie over uitvoering dienstverlening, in gesprek met medewerkers klantcontact.



Jaarplan 2020

In het laatste kwartaal van 2020 wordt de samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd (zie deel A). De HVM en HVS zullen deze evaluatie gebruiken om:

- uiterlijk **november 2020** een jaarplan inclusief begroting neer te leggen bij WMD.
- waar nodig passen HVM, HVS en WMD de overeenkomst aan.



Jaaragenda 2020

Hieronder volgt een samenvattende tabel van de voorgenomen acties over de periode 2020:

Betrokkenheid bij portefeuillestrategie	Februari/maart 2020	HVM, HVS en WMD
Afstemming huurprijsbeleid	Februari/maart, november/december	HVM, HVS en WMD
Algemene huurvoorwaarden	April 2020	HVM, HVS en WMD
Kennissessie uitvoering dienstverlening	April 2020	HVM, HVS en WMD
Bespreken bod WMD prestatieafspraken 2021 gemeente Midden-Delfland.	April 2020	HVM, HVS en WMD
Eet mee, praat mee over dienstverlening	Mei 2020	Alle huurders en WMD
Strategiedag WMD	Juni 2020	vz's HVM, HVS, RvC
Prestatieafspraken doornemen en maken	September-december 2020	HVM, HVS en WMD
Evaluatie samenwerkingsovereenkomst	Oktober-december 2020	HVM, HVS en WMD
Opstellen vergaderrooster 2021	December 2020	HVM, HVS en WMD



Ondertekening samenwerkingsovereenkomst

Aldus overeengekomen op:

Plaats: Maasland

Datum: 6 april 2020

Ondertekening Huurdersvereniging Maasland:

.....

De heer D.P. Tuitel

Voorzitter

Ondertekening Huurdersvereniging Schiphoorn:

.....

De heer P.A. Huster

Voorzitter

Ondertekening Wonen Midden-Delfland:

.....

De heer P.H.M. van Ling

Directeur-bestuurder