

Samenwerkingsovereenkomst Talis – Bewonerscommissie

De ondergetekenden:

De Stichting Talis, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Nijmegen, aan het adres Boekweitweg 6, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 10017157, rechtsgeldig vertegenwoordigd door

hierna te noemen: “verhuurder”;

en

Bewonerscommissie

werkzaam in

in de wijk te....

vertegenwoordigd door: naam

Adres: ...

hierna te noemen “Bewonerscommissie”

Overwegende dat:

- Verhuurder verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand en huurders wenst te betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn;
- Verhuurder drie verschillende niveaus van belangenbehartiging kent:
 - Individueel niveau: een huurder komt op voor zijn belang;
 - Collectief (complex/buurt) niveau: een **Bewonerscommissie** komt op voor de specifieke belangen van de huurders in een complex of buurt;
 - Overkoepelend niveau: **de Huurdersorganisatie** behartigt de collectieve belangen van huurders.
 - Een **Huurdersorganisatie** is een vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van álle huurders en stelt álle huurders in staat om hen bij zich aan te laten sluiten;

Kenmerken **Bewonerscommissie**:

- Een **bewonerscommissie** is een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex;
- Een **bewonerscommissie** moet representatief zijn, dat wil zeggen dat zij namens de huurders van het betrokken complex spreekt. De bewonerscommissie bestaat uit minimaal 3 leden;
- Een bewonerscommissie draagt er zorg voor dat de huurders die zij vertegenwoordigt regelmatig op de hoogte worden gehouden van haar activiteiten en ingenomen standpunten. Hiervoor overleggen ze minimaal één keer per jaar met hun achterban.

Rechten en verplichtingen uit de wet:

1. Verhuurder draagt er zorg voor dat een bewonerscommissie de werkzaamheden die met haar taak verband houden, kan verrichten.

2. Verhuurder informeert de bewonerscommissie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer voor zover dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders.
3. Verhuurder informeert de bewonerscommissie uit eigener beweging schriftelijk over voornemens tot wijzigingen in het door hem gevoerde beleid of beheer voor zover dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders. Daarbij vermeldt Verhuurder de beweegredenen voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien. Zie bijlage 1 voor de uitwerking van de adviesrechten van de bewonerscommissie.
4. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer niet uit dan nadat hij binnen een door hem aan te geven periode van ten minste zes weken na het verstrekken van de informatie overeenkomstig de bewonerscommissie in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien de bewonerscommissie dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
5. Binnen veertien dagen na ontvangst van een schriftelijk advies als hierboven genoemd deelt de verhuurder, indien hij het advies geheel of gedeeltelijk niet volgt, schriftelijk aan de bewonerscommissie de redenen daarvoor mee.
6. De verhuurder kan zijn voornemen uitvoeren:
 - na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de bewonerscommissie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
 - nadat de door de verhuurder gestelde termijn, bedoeld onder punt 4 is verstreken;
 - drie dagen nadat een schriftelijke mededeling als bedoeld onder punt 5 door de bewonerscommissie is ontvangen.
7. Indien de bewonerscommissie de verhuurder te kennen heeft gegeven met hem overleg te willen voeren over door de verhuurder verstrekte informatie als bedoeld onder 2 en 3 biedt de verhuurder daarvoor de gelegenheid.
8. De bewonerscommissie voert ten minste een maal per jaar met de verhuurder overleg op initiatief van de bewonerscommissie. Hierbij kunnen eventueel ook de Huurdersorganisaties worden uitgenodigd. De bewonerscommissie kan overleg voeren met de Huurdersorganisaties.
9. Bewonerscommissie kunnen onderwerpen aandragen voor de agenda van elk overleg met de verhuurder. Uiterlijk 2 weken voor het overleg zullen de agendapunten worden ingebracht zodat verhuurder zich afdoende kan voorbereiden.
10. De verhuurder of de bewonerscommissie kan na tijdige voorafgaande kennisgeving, een of meer deskundigen uitnodigen tot het bijwonen van een overleg, indien dit voor de behandeling van een bepaald onderwerp redelijkerwijze nodig is.
11. Bewonerscommissies hebben geen recht op een kostenvergoeding. De verhuurder moet er wel voor zorgen dat de bewonerscommissies hun taken kunnen uitvoeren. Zie in bijlage 2 de uitgangspunten voor vergoeding van kosten.

Duur en einde van de overeenkomst

12. De samenwerkingsovereenkomst eindigt indien de bewonerscommissie haar werkzaamheden niet meer voortzet.
13. De samenwerkingsovereenkomst eindigt eveneens als de bewonerscommissie niet langer uit minimaal drie personen bestaat of niet langer meer representatief is voor het betreffende complex.
14. Deze samenwerkingsovereenkomst kan zowel door huurder als door verhuurder worden opgezegd onder vermelding van de reden van opzegging.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt d.d.

Namens de verhuurder :

Namens de bewonerscommissie:

BIJLAGE 1: Overzicht adviesrechten bewonerscommissies

Verschillen tussen bewonerscommissies en huurdersorganisaties

- Bewonerscommissies mogen alleen meepraten over plannen voor hun wooncomplex. Bijvoorbeeld over sloop en renovatie van de woningen in dat wooncomplex. Of het servicekostenpakket voor het wooncomplex.
- De bewonerscommissie heeft geen instemmingsrecht.

Overzicht van adviesrechten voor bewonerscommissies

Hieronder zijn de belangrijkste meest voorkomende kwesties opgenomen waar de bewonerscommissies adviesrecht hebben.

- **Onderhoud en verbetering woningen:**
 - Planontwikkeling uitvoering groot onderhoud, woningverbetering (inclusief duurzaamheid) en onderhoudsprogramma per complex
- **Sloop met (vervangende) nieuwbouw, herstructurering**
 - Plan sloop, renovatie, nieuwbouw en herstructurering op complexniveau
 - Plan per complex
- **Aankoop en verkoop**
 - Verkoopplan en procedure op complexniveau
- **Huurprijzenbeleid**
 - Huurprijzenbeleid per complex (informatierecht)
 - Huurverhoging bij woningverbetering per complex
- **Servicepakket en servicekosten**
 - Vaststelling servicepakket en -kosten op complexniveau
 - Wijziging servicepakket en -kosten op complexniveau
 - Contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van servicepakket
- **Leefbaarheid en woonomgeving**
 - Leefbaarheid, onderhoud en verbetering omgeving op wijk- en buurtniveau
 - Dagelijks beheer en sociale veiligheid complex
- **Participatiebeleid**
 - Informatieverstrekking aan bewoners per complex

Bijlage 2: Vergoedingen Bewonerscommissies

Om misverstanden over financiën te voorkomen zijn hieronder enkele uitgangspunten opgenomen als richtlijn voor vergoedingen aan bewonerscommissies:

- Enkel kosten voor het uitoefenen van activiteiten voor de bewonerscommissie worden vergoed. Kosten van recreatieactiviteiten worden niet vergoed.
- De Bewonerscommissie kan aanspraak maken op maximaal € 250,- aan kostenvergoeding per jaar. Tenzij uitdrukkelijk anders afgesproken.

- Gedeclareerde bedragen moeten verantwoord worden d.m.v. bonnen, dan wel uitdraaiën van kostenspecificaties. Bij voorkeur digitaal.
- Kopieerkosten van derden worden niet vergoed. Voor het versturen van nieuwsbrieven kunnen Bewonerscommissies zich wenden tot Verhuurder.
- Kosten voor vergaderruimte kunnen niet worden vergoed, in overleg met Verhuurder kunnen vergaderruimtes ter beschikking worden gesteld.
- Persoonlijke presentjes worden niet vergoed (bloemen, verjaardagen, kerstartikelen, etentjes, etc.)
- Voor activiteiten in het kader van leefbaarheid kan contact worden gezocht met de betreffende wijkadviseur.