

# SAMENWERKINGSCONVENANT

**MAASDELTA SPIJKENISSE**



**STICHTING HUURDERSRAAD SPIJKENISSE**

# INHOUDSOPGAVE

<b>Partijen en achtergrond</b>	<b>1</b>
<b>Begrippen en definities</b>	<b>2</b>
<b>Doelstellingen en uitgangspunten</b>	<b>3</b>
<b>Erkenning en representativiteit</b>	<b>4</b>
<b>Financiële regelingen</b>	<b>5</b>
<b>Het overleg tussen MDS en S.H.S.</b>	<b>7</b>
<b>Het overleg tussen MDS en bewonerscommissies</b>	<b>8</b>
<b>Informatierecht</b>	<b>9</b>
<b>Adviesrecht</b>	<b>9</b>
<b>Instemmingsrecht</b>	<b>10</b>
<b>Geschillenregeling</b>	<b>10</b>
<b>Bindende voordracht</b>	<b>11</b>
<b>Geheimhouding</b>	<b>11</b>
<b>Wijziging van deze overeenkomst</b>	<b>11</b>
<b>Citeertitel</b>	<b>12</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>12</b>
- Bijlage 1: Onderwerpen voor informatie, overleg, advies en instemming	13
- Bijlage 2: Vergoedingen S.H.S. / Vergoedingen Bewonerscommissies	15

1 **SAMENWERKINGSCONVENANT**

2  
3  
4 Ondergetekenden:

5  
6  
7 **Maasdelta Spijkenisse**, gevestigd en kantoorhoudend te Spijkenisse, ten deze rechtsgeldig  
8 vertegenwoordigd door de heer R. de Wit (vestigingsmanager), hierna te noemen 'MDS'

9  
10  
11 **en**

12  
13  
14 **Stichting Huurdersraad Spijkenisse**, gevestigd en kantoorhoudend te Spijkenisse, ten deze  
15 rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw S. de Winter (voorzitter), hierna te noemen 'S.H.S.'.

16  
17  
18 MDS en S.H.S. hierna gezamenlijk te noemen 'partijen'.

19  
20  
21 In aanmerking nemende, dat:

- 22
- 23 • met ingang van 1 januari 1993 het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) van kracht is voor
  - 24 toegelaten instellingen; het BBSH onder meer regels geeft ten aanzien van het overleg van
  - 25 toegelaten instellingen met huurders en huurdersorganisaties over beleid en beheer;
  - 26 • de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) met ingang van 1 december 1998 regels en
  - 27 handreikingen geeft voor het overleg tussen huurders(organisatie) en verhuurder en het daarmee
  - 28 een verdieping is van het BBSH;
  - 29 • deze WOHV met ingang van 1 januari 2009 is herzien;
  - 30 • partijen hun samenwerking in beginsel ongewijzigd wensen te continueren, doch de uit te voeren
  - 31 werkzaamheden actualisering behoeven als gevolg van de wetswijziging;
  - 32 • partijen de noodzakelijke wijzigingen hierbij wensen te integreren in het bestaande convenant;
  - 33 • partijen erkennen dat het in wederzijds belang is dat MDS en S.H.S., evenals MDS en
  - 34 bewonerscommissies structureel met elkaar overleg voeren;
  - 35 • deze overeenkomst tot doel heeft samenwerking, communicatie en overleg tussen MDS en S.H.S,
  - 36 evenals MDS en bewonerscommissies zo goed mogelijk te laten verlopen;
  - 37 • MDS en S.H.S., evenals MDS en bewonerscommissies ernaar streven tot een optimale
  - 38 samenwerking te komen met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen;

39  
40 komen het volgende overeen:

1 **Begrippen en definities**

2

3 Artikel 1

4

5 De in deze samenwerkingsovereenkomst gebruikte begrippen moeten als volgt worden begrepen:

- 6 1. MDS: Maasdelta Spijkenisse, vestiging Spijkenisse van de Maasdelta Groep;
- 7 2. S.H.S.: Stichting Huurdersraad Spijkenisse. Dit is de overkoepelende organisatie van huurders
- 8 van MDS, met als belangrijkste doel de belangenbehartiging van huurders op het niveau van het
- 9 gehele bezit van MDS;
- 10 a) Het Algemeen bestuur (AB): het besluitorgaan in S.H.S. Hierna te noemen 'bestuur'. Het
- 11 bestuur kiest uit zijn midden een Dagelijks Bestuur.
- 12 b) Dagelijks Bestuur (DB): Het DB is het aanspreekpunt van S.H.S. voor vergaderingen met
- 13 MDS en is belast met de dagelijkse gang van zaken.
- 14 3. Bewonerscommissie: een organisatie van bewoners, die de belangen van de huurders/bewoners
- 15 van woongelegenheden van MDS uit een bepaald complex of cluster van woningen
- 16 vertegenwoordigt;
- 17 4. Huurder: degene, die een huur- of gebruikerscontract heeft gesloten met MDS;
- 18 Onder huurder wordt mede verstaan:
- 19 a. de medehuurder in de zin van de artikelen 7:266 BW en 7:267 BW van het Burgerlijk Wetboek;
- 20 b. de persoon, die bij overlijden van de huurder de huurovereenkomst kan voortzetten op grond
- 21 van het Burgerlijk Wetboek, artikel 7:268;
- 22 c. degene, die de woongelegenheid met toestemming van MDS huurt van een huurder die haar
- 23 huurt van MDS;
- 24 5. Bewoner: degene die, naast de huurder, met instemming van de huurder op legale wijze en/of met
- 25 instemming van MDS zijn hoofdverblijf in de gehuurde woongelegenheid heeft;
- 26 6. Woongelegenheid: de woning die in eigendom of beheer is van MDS;
- 27 8. Complex: een verzameling woningen, woongebouwen, of huurwoningen in een gemengd huur-
- 28 koop-woongebouw, die MDS financieel, administratief of beheertechnisch als een geheel
- 29 beschouwt;
- 30 9. Bezit: alle woningen en woongebouwen in bezit van MDS;
- 31 10. Beheer en beleid: indien niet nader omschreven worden de begrippen beheer en beleid gebruikt
- 32 conform de strekking van het BBSH in deze;
- 33 11. Klachtencommissie: de klachtencommissie zoals bedoeld in artikel 16 van het BBSH;
- 34 12. BBSH: Besluit Beheer Sociale Huursector;
- 35 13. WOHV: Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (Overlegwet).
- 36

1 **Doelstellingen en uitgangspunten**

2

3 Artikel 2

4

5 1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:

6 a. S.H.S. en de bewonerscommissies goede mogelijkheden te bieden om de belangen te

7 behartigen, van diegenen die zij vertegenwoordigen;

8 b. de taken en bevoegdheden van S.H.S., de bewonerscommissies en MDS te

9 verduidelijken;

10 c. regels te verschaffen, om het overleg tussen S.H.S. en de bewonerscommissies en

11 MDS te verduidelijken en te structureren.

12 2. Samenwerking vindt plaats op basis van gelijkwaardigheid, daarbij rekening houdend met een

13 ieders specifieke verantwoordelijkheden en doelstellingen.

14

15 Artikel 3

16

17 1. Ondergetekende partijen beschouwen deze overeenkomst bepalend voor de wijze van

18 onderlinge samenwerking. MDS zal geen nadere regels vaststellen met betrekking tot het

19 overleg met huurders en bewoners, die strijdig zijn met de inhoud en de bedoeling van deze

20 overeenkomst.

21 2. Deze overeenkomst laat de bestaande rechtsverhouding tussen MDS en de individuele

22 huurders onverlet.

23

24

25

## 1 Erkenning en representativiteit

### 2 Artikel 4

- 3 1. S.H.S. wordt door MDS erkend als gespreks- en onderhandelingspartner betreffende alle  
4 onderwerpen van beheer en beleid van de verhuurorganisatie als geheel, die voor de  
5 huurders van wezenlijk belang kunnen zijn, op voorwaarde dat en zolang:
  - 6 a. het bestuur van S.H.S. bestaat uit door de bewonerscommissies afgevaardigde leden;
  - 7 b. Het bestuur streeft ernaar dat iedere door MDS erkende bewonerscommissie  
8 vertegenwoordigd is of zich laat vertegenwoordigen in het algemeen bestuur van  
9 S.H.S.. S.H.S. streeft naar een zo groot mogelijke spreiding van haar bestuursleden  
10 over het bezit van MDS;
  - 11 c. S.H.S. tenminste één maal per jaar alle bewonerscommissies en huurders voor een  
12 vergadering uitnodigt, waarin S.H.S. verantwoording aflegt over het voorgaande jaar  
13 en de plannen voor het eerstvolgende jaar ter bespreking aanbiedt en vaststelt;
  - 14 d. S.H.S. middels statuten en activiteiten laat zien dat zij alle huurders van MDS  
15 vertegenwoordigt;
  - 16 e. S.H.S. de huurders en bewonerscommissies regelmatig informeert over de activiteiten  
17 van S.H.S. en de standpunten die S.H.S. in het overleg met MDS inneemt;
  - 18 f. S.H.S. de huurders en bewonerscommissies zoveel mogelijk bij haar  
19 standpuntbepaling en besluitvorming betreft.
- 20 2. S.H.S. wordt geacht met MDS en de door MDS en S.H.S. erkende bewonerscommissies  
21 regelmatig contact te onderhouden omtrent haar activiteiten.

### 22 Artikel 5

23 S.H.S. streeft er naar om alle huurders van MDS te vertegenwoordigen. Om aan te kunnen  
24 tonen dat zij voldoende huurders van MDS vertegenwoordigt, neemt zij tenminste de volgende  
25 maatregelen:

- 26 1. Omdat S.H.S. iedere huurder van MDS vertegenwoordigt, mag een huurder zijn of haar stem  
27 laten horen. Dit kan hij of zij doen door een SHS-bestuurslid (in eerste instantie de  
28 vertegenwoordiger van de bewonerscommissie uit het complex van de betreffende huurder) te  
29 vragen zijn of haar standpunt in S.H.S. door te geven.
- 30 2. Eén maal per jaar worden alle bewonerscommissies van MDS op de hoogte gesteld van de  
31 verrichtingen van S.H.S. Het jaarverslag zal maximaal drie maanden na het verstrijken van het  
32 boekjaar worden verspreid.

### 33 Artikel 6

- 34 1. Een bewonerscommissie wordt door MDS erkend als gespreks- en onderhandelingspartner  
35 over het beheer en beleid van MDS betreffende het complex dat zij vertegenwoordigt. Zij  
36 wordt geacht de meerderheid van de bewoners te vertegenwoordigen wanneer ze voldoet aan  
37 de volgende voorwaarden:
  - 38 a. haar leden worden gekozen door en /of uit de huurders die de bewonerscommissie  
39 vertegenwoordigt;
  - 40 b. de bewonerscommissie informeert de huurders van het complex over haar activiteiten  
41 en betreft ze bij haar standpuntbepaling;
  - 42 c. de bewonerscommissie legt tenminste éénmaal per jaar verantwoording af aan de  
43 huurders over haar activiteiten in het voorgaande jaar en de plannen voor het  
44 eerstvolgende jaar;
- 45 2. Een door MDS en S.H.S. erkende bewonerscommissie wordt geacht contact te onderhouden  
46 met MDS en S.H.S. omtrent haar activiteiten.
- 47 3. Een bewonerscommissie wordt door één van haar leden - of door een vertegenwoordiger  
48 namens meerdere bewonerscommissies - vertegenwoordigd in het Algemeen Bestuur van  
49 S.H.S..

- 1 4. Wanneer er meerdere bewonerscommissies voor hetzelfde wooncomplex zijn opgericht, kan  
2 MDS besluiten slechts die bewonerscommissie als gesprekspartner te erkennen die het meest  
3 representatief is.  
4 5. Het hiervoor gestelde onder 1 tot en met 3 wordt in de Leidraad voor Bewonerscommissies  
5 geregeld.  
6

#### 7 Artikel 7

8

- 9 1. S.H.S. en MDS stimuleren gezamenlijk de opbouw en eventuele totstandkoming van  
10 bewonerscommissies in het woningbezit van MDS.  
11 2. MDS ondersteunt S.H.S. bij haar activiteiten, gericht op de opbouw en eventuele  
12 totstandkoming van de bewonerscommissies in het woningbezit.  
13

### 14 **Financiële regelingen**

15

#### 16 Artikel 8

17

- 18
- 19 1. MDS stimuleert en ondersteunt S.H.S. in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten,  
20 voorzover deze activiteiten gericht zijn op:  
21 a. de totstandkoming en instandhouding van S.H.S.,  
22 b. de communicatie met de huurders en het betrekken van de huurders, zoals het betrekken  
23 van de huurders bij haar standpuntbepalingen, informatievoorziening en het beleggen van  
24 vergaderingen door S.H.S..  
25 c. (de voorbereiding van) het overleg met de verhuurder;  
26 d. (de voorbereiding van) de uitoefening van het informatie-, advies- en instemmingsrecht+  
27 e. kosten voor scholingsactiviteiten  
28 f. kosten van noodzakelijk extern advies;  
29 g. de kosten voor het lidmaatschap van de landelijke belangenorganisatie voor huurders, De  
30 Nederlandse Woonbond, en de kosten voor aansluiting bij eventuele regionale of lokale  
31 bundelingen van huurdersorganisaties.  
32 2. MDS kan de vergoeding van de kosten zoals bedoeld in lid 1 (gedeeltelijk) vervangen door  
33 een verstrekking in natura.  
34 3. De vergoeding in geld of natura als genoemd in lid 1 en lid 2 heeft in elk geval betrekking op  
35 de werkzaamheden en benodigdheden als genoemd in bijlage 2 (Vergoedingenoverzicht) bij  
36 deze overeenkomst.  
37 4. S.H.S. stelt jaarlijks een begroting op van de kosten die samenhangen met de activiteiten  
38 genoemd in lid 1 en 3. S.H.S. legt deze voor 1 november voorafgaand aan het begrotingsjaar  
39 voor aan MDS.  
40 5. MDS kan zijn goedkeuring onthouden wanneer zij ook na overleg van mening is dat de  
41 begroting kosten bevat die redelijkerwijs niet noodzakelijk zijn voor het functioneren van de  
42 huurdersorganisatie. Zij deelt dit uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting  
43 mee aan S.H.S.  
44 6. MDS stelt S.H.S. op basis van de goedgekeurde begroting een passend budget ter  
45 beschikking, uit te betalen in vier gelijke termijnen aan het begin van ieder kwartaal.  
46 7. S.H.S. legt jaarlijks verantwoording af over de besteding van het door MDS beschikbaar  
47 gestelde bedrag. Deze verantwoording geschiedt door middel van het verstrekken van een  
48 secretarieel en financieel jaarverslag vóór 1 april.  
49 8. Als MDS van mening is dat de financiële middelen niet besteed zijn zoals vastgesteld in de  
50 overeenkomst, dan deelt zij dit uiterlijk binnen een maand na ontvangst van het financiële  
51 jaarverslag aan S.H.S. mee.  
52 9. Het is S.H.S. niet toegestaan een financiële reserve op te bouwen. MDS verrekent, na  
53 goedkeuring van het financiële jaarverslag van S.H.S., het voorschot voor het daaropvolgende  
54 kwartaal met het uit het financiële jaarverslag van S.H.S. gebleken resultaat van het  
55 voorgaande jaar.  
56 10. MDS en S.H.S. kunnen aanvullende financiële afspraken maken voor onvoorziene kosten,  
57 specifieke projecten van S.H.S. en/of bewonerscommissies of juridische ondersteuning.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12

## Artikel 9

1. Op verzoek stelt MDS voor bewonerscommissies binnen de door haar te bepalen redelijke grenzen een vergaderruimte, kopieerfaciliteiten en eventuele andere benodigdheden ter beschikking. Ook kan MDS besluiten een financiële vergoeding te bieden, in plaats van de faciliteiten in natura.
2. Maasdelta verstrekt de budgetten aan bewonerscommissies en controleert de bestedingen.
3. Bewonerscommissies kunnen bij MDS een beroep doen op het Leefbaarheidsbudget voor activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid in de wijk/buurt. Een en ander is uitgewerkt in de Leidraad voor Bewonerscommissies.



1 **Het overleg tussen MDS en S.H.S.**

2  
3 Artikel 10

- 4  
5 1. MDS en S.H.S. zullen overleg voeren over alle onderwerpen, die voor de huurders van  
6 wezenlijk belang kunnen zijn, met inachtneming van het feit, dat dit overleg gaat over  
7 onderwerpen, die bij MDS aan de orde zijn en betrekking hebben op het beheer en beleid ten  
8 aanzien van het gehele woningbezit van MDS. De onderwerpen, die hier in elk geval bedoeld  
9 worden, zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze overeenkomst.

10  
11 Artikel 11

- 12  
13 1. MDS wordt op het overleg vertegenwoordigd door de vestigingsmanager of een door deze  
14 functionaris aangewezen plaatsvervanger(s) onder zijn verantwoordelijkheid die, indien  
15 gewenst, kan worden bijgestaan door medewerkers van MDS en/of adviseurs.  
16 2. S.H.S. laat zich in het overleg vertegenwoordigen door de leden van het Dagelijks Bestuur.  
17 3. S.H.S. kan zich in het overleg laten bijstaan door leden van bewonerscommissies en, indien  
18 gewenst, door andere adviseurs.  
19 4. Overleg tussen MDS en het Dagelijks Bestuur van de S.H.S zal ten minste één maal per drie  
20 maanden plaatsvinden, tenzij beide partijen anders overeenkomen. Overleg met een  
21 relevante commissie binnen S.H.S. kan plaatsvinden als een der partijen daarom schriftelijk  
22 verzoekt.  
23 5. Uiterlijk een week voor de datum van het overleg informeren partijen elkaar over de gewenste  
24 aanwezigheid van deskundigen. Partijen kunnen gemotiveerd aangeven of zij bezwaar  
25 hebben tegen de aanwezigheid van een of meer deskundigen tijdens het overleg.  
26 6. De datum voor het overleg dient ten minste drie weken van te voren bekend te zijn bij beide  
27 partijen.  
28 7. Het voorzitterschap van het overleg wordt beurtelings vervuld door MDS en S.H.S., tenzij  
29 partijen dit anders afspreken.  
30 8. De agenda van het overleg wordt door het Dagelijks Bestuur van S.H.S. en MDS gezamenlijk  
31 bepaald en zal door MDS minimaal twee weken voorafgaand aan het overleg aan de  
32 deelnemers worden toegezonden.  
33 9. Notulen van het overleg worden gemaakt door MDS.  
34 10. De concept-notulen van het overleg worden aan alle deelnemers toegezonden, uiterlijk drie  
35 weken nadat het overleg heeft plaatsgevonden.  
36 11. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag  
37 zal in het volgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd.

38  
39 Artikel 12

- 40  
41 1. Schriftelijke communicatie dient te worden bevestigd. Na het sturen van een e-mail, het  
42 zenden van een brief enz., dient de ontvangende partij binnen drie werkdagen een  
43 ontvangstbevestiging te sturen, tenzij onvoorziene omstandigheden dat beletten.  
44 2. Een antwoord op het schrijven moet binnen tien werkdagen na de ontvangstbevestiging  
45 ontvangen zijn.  
46 3. Wanneer aan deze termijn geen gehoor gegeven kan worden, dient de andere partij hiervan,  
47 met duidelijke opgaaf van redenen, schriftelijk op de hoogte te worden gesteld binnen de in  
48 het tweede lid genoemde termijn. In dit schrijven dient een nieuwe termijn te zijn opgenomen.  
49

1 **Het overleg tussen MDS en de bewonerscommissies**

2  
3 Artikel 13

- 4  
5 1. MDS en bewonerscommissies voeren overleg over onderwerpen van beheer en beleid, die  
6 voor de huurders in het complex dat de betreffende bewonerscommissie vertegenwoordigt  
7 van wezenlijk belang kunnen zijn. Het gaat hierbij in elk geval om de onderwerpen die zijn  
8 opgenomen in bijlage 1 van deze overeenkomst.  
9 2. Wanneer onderwerpen aan de orde zijn die van belang zijn voor meer dan één  
10 bewonerscommissie, treedt MDS met S.H.S. in overleg.

11  
12 Artikel 14

- 13  
14 1. MDS wordt in het overleg met de bewonerscommissie vertegenwoordigd door een  
15 woonconsulent(e). Indien gewenst, kan hij/zij worden bijgestaan door andere medewerkers  
16 van MDS en/of andere adviseurs.  
17 2. De bewonerscommissie wordt in het overleg vertegenwoordigd door daarvoor gekozen leden  
18 die, indien zij dit wensen, kunnen worden bijgestaan door één of meer huurders of bewoners,  
19 leden van S.H.S. en/of andere adviseurs.  
20 3. Uiterlijk een week voor de datum van het overleg informeren partijen elkaar over de gewenste  
21 aanwezigheid van deskundigen. Partijen kunnen gemotiveerd aangeven of zij bezwaar  
22 hebben tegen de aanwezigheid van een of meer deskundigen tijdens het overleg.  
23 4. Het overleg vindt ten minste één maal per jaar plaats, tenzij MDS en de betreffende  
24 bewonerscommissie anders overeenkomen. Verder vindt overleg plaats als MDS of een  
25 bewonerscommissie daarom schriftelijk gemotiveerd verzoekt.  
26 5. De agenda van het overleg wordt door de afzonderlijke bewonerscommissies en MDS  
27 gezamenlijk bepaald.  
28 6. Het voorzitterschap van het overleg tussen MDS en de bewonerscommissies wordt vervuld  
29 door de betreffende medewerker van MDS.  
30 7. Notulen van het overleg worden gemaakt door MDS. De concept-notulen van het overleg  
31 worden aan alle deelnemers toegezonden, uiterlijk drie weken nadat het overleg heeft  
32 plaatsgevonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden  
33 gevoegd. Het verslag zal in het volgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd. Wanneer  
34 niet binnen een termijn van 3 maanden een volgend overleg plaatsvindt, vindt vaststelling van  
35 de notulen schriftelijk plaats.

36  
37 Artikel 15

- 38  
39 1. Schriftelijke communicatie dient te worden bevestigd. Na het sturen van een e-mail, het  
40 zenden van een brief enz., dient de ontvangende partij binnen drie werkdagen een  
41 ontvangstbevestiging te sturen, tenzij onvoorziene omstandigheden dat beletten.  
42 2. Een antwoord op het schrijven moet binnen tien werkdagen na de ontvangstbevestiging  
43 ontvangen zijn.  
44 3. Wanneer aan deze termijn geen gehoor gegeven kan worden, dient de andere partij hiervan,  
45 met duidelijke opgaaf van redenen, schriftelijk op de hoogte te worden gesteld binnen de in  
46 het tweede lid genoemde termijn. In dit schrijven dient een nieuwe termijn te zijn opgenomen.  
47

1 **Informatierecht**

2  
3 Artikel 16

- 4  
5 1. MDS verstrekt op eigen initiatief en op verzoek, tijdig en kosteloos, alle informatie over beheer  
6 en beleid van wezenlijk belang voor S.H.S. en de bewonerscommissies en/of zoals vermeld in  
7 bijlage 1.  
8 2. MDS informeert S.H.S. en bewonerscommissies zodanig tijdig over de onderwerpen genoemd  
9 in bijlage 1 dat zij in de gelegenheid is/zijn daarop haar zienswijze te geven op een tijdstip dat  
10 die zienswijze van invloed kan zijn op vaststelling of wijziging van beleid van MDS.  
11 3. MDS kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang  
12 zich daartegen verzet.  
13 4. S.H.S. zal op eigen initiatief ten minste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking  
14 stellen aan MDS.  
15 a. statuten en reglementen van S.H.S.;  
16 b. de namen en adressen van de bestuursleden;  
17 c. vóór 1 april van ieder jaar het vastgestelde financiële (exploitatiebegroting, afrekening en  
18 balans) en secretariële jaarverslag;  
19 d. vóór 1 november van ieder jaar het werkplan en de begroting.  
20 e. afschriften van de notulen van de algemene vergaderingen met huurders en  
21 bewonerscommissies, zoals bedoeld in artikel 4.1.c en 6.1.c en notulen van overleg  
22 waaruit blijkt dat de adviezen van S.H.S. gedragen worden door haar achterban.  
23

24  
25 **Adviesrecht**

26  
27 Artikel 17

- 28  
29 1. Als MDS het voornemen heeft haar beleid te wijzigen betreffende een van de onderwerpen in  
30 bijlage 1 van deze overeenkomst, dan stelt zij S.H.S. en de betreffende bewonerscommissie  
31 hiervan op de hoogte (schriftelijk en uit eigen beweging). MDS geeft daarbij aan wat de  
32 beweegredenen zijn voor haar voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken  
33 huurders voortvloeien. Zij stelt S.H.S. en de bewonerscommissie in de gelegenheid met MDS  
34 in overleg te gaan en een schriftelijk advies uit te brengen over de beoogde beleidswijziging.  
35 2. S.H.S. kan MDS te allen tijde gevraagd en ongevraagd adviseren over alle onderwerpen van  
36 beheer en beleid van MDS, die zij van belang acht.  
37 3. De afzonderlijke bewonerscommissies kunnen MDS te allen tijde gevraagd en ongevraagd  
38 adviseren over de onderwerpen van beheer en beleid van MDS, die uitsluitend betrekking  
39 hebben op de huurders in het complex of cluster van woningen dat zij vertegenwoordigen en  
40 die zij van belang achten.  
41 4. De periode voor overleg en advies als bedoeld in het eerste lid bedraagt maximaal zes weken,  
42 gerekend vanaf het moment dat de informatie door MDS is verzonden.  
43 5. Wanneer MDS het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, laat zij dit S.H.S. en/of  
44 de bewonerscommissie binnen twee weken schriftelijk en gemotiveerd weten.  
45 6. Wanneer MDS niet binnen twee weken op het advies heeft gereageerd, mag S.H.S. en / of  
46 bewonerscommissie aannemen dat met het advies akkoord gegaan wordt. Indien door  
47 onvoorziene omstandigheden niet binnen de gestelde termijn gereageerd kan worden dan  
48 dient dit op tijd gemeld te worden aan S.H.S. en /of bewonerscommissie.  
49 7. MDS voert een voorgenomen besluit niet uit gedurende een periode van drie werkdagen  
50 nadat S.H.S. en/of de bewonerscommissie de reactie van MDS als bedoeld in lid 5 heeft  
51 ontvangen.  
52 8. Als S.H.S. en/of de bewonerscommissie niet binnen de periode van zes weken als genoemd  
53 in lid 4 een schriftelijk advies heeft uitgebracht, dan wel heeft laten weten geen advies te  
54 willen uitbrengen, mag MDS ervan uitgaan dat S.H.S. instemt met de voorgenomen wijziging  
55 van het beleid of beheer.  
56 9. Van de termijnen zoals gesteld in artikel 17 kan slechts afgeweken worden wanneer MDS en  
57 S.H.S. en / of bewonerscommissie hierover overeenstemming bereiken.

- 1 10. Van een advies en de reactie daarop van MDS kan S.H.S. een afschrift naar de door haar  
2 voorgedragen leden van het toezichthoudend orgaan van MDS sturen.  
3  
4

## 5 **Instemmingsrecht**

### 6 Artikel 18

- 7  
8  
9 1. Voor het onderwerp servicekosten is instemmingsrecht van toepassing, zie bijlage 1. MDS zal  
10 hierover geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover  
11 overeenstemming is bereikt met S.H.S..  
12 2. MDS neemt het initiatief voor het overleg met S.H.S. voor het bereiken van de  
13 overeenstemming als bedoeld in lid 1.  
14 3. Het beleid inzake de vaststelling van servicekosten als bedoeld in het eerste lid heeft  
15 betrekking op aanpassingen in de wijze van afrekening van de servicekosten en  
16 aanpassingen in het servicekostenbeleid die van toepassing zijn voor het hele woningbezit  
17 van MDS.  
18 4. Indien bedoelde overeenstemming niet wordt bereikt, is er sprake van een geschil.  
19  
20

## 21 **Geschillenregeling**

### 22 Artikel 19

- 23  
24  
25 1. Het doel van de geschillenregeling is het beslechten van geschillen buiten een bevoegde  
26 rechterlijke instantie om.  
27 2. Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit deze overeenkomst, dan wel uit de Wet  
28 op het Overleg Huurders Verhuurder, kunnen zowel op gezamenlijk verzoek van MDS en  
29 S.H.S./bewonerscommissie als op verzoek van één van beide partijen aan een  
30 geschillencommissie worden voorgelegd.  
31 3. De geschillencommissie is gelijk aan de bestaande Geschillencommissie van de Maasdelta  
32 Groep als bedoeld in artikel 16 van het BBSH.  
33 4. Op deze Geschillencommissie is het Reglement Geschillencommissie Stichting Maasdelta  
34 Groep van toepassing.  
35 5. Indien de Geschillencommissie functioneert met betrekking tot een geschil zoals bedoeld in  
36 deze samenwerkingsovereenkomst, is ook artikel 20 uit deze samenwerkingsovereenkomst  
37 op de Geschillencommissie van toepassing.  
38 6. Partijen zijn gehouden aan de uitspraak van de Geschillencommissie, tenzij één van de  
39 partijen zwaarwegende motieven heeft om daarvan af te wijken. Wanneer dit laatste het geval  
40 is, zal de betreffende partij binnen 2 weken aan de ander kenbaar maken dat zij het geschil  
41 voorlegt aan een bevoegde rechterlijke instantie.  
42

### 43 Artikel 20

- 44  
45 1. De Geschillencommissie bepaalt zelf of zij partijen hoort, dan wel haar oordeel baseert op  
46 door S.H.S., bewonerscommissies of MDS overgelegde schriftelijke stukken.  
47 2. De Geschillencommissie heeft recht op inzage in alle relevante informatie van beide partijen  
48 die betrekking heeft op het geschil. Partijen krijgen ruim voor de hoorzitting inzage in alle  
49 relevante informatie die betrekking heeft op het geschil. Het recht op inzage door de leden van  
50 de Klachtencommissie geldt niet voor informatie, tegen de verstrekking waarvan het  
51 bedrijfsbelang van MDS zich verzet.  
52 3. De Geschillencommissie stelt de betrokkenen bij het geschil zo spoedig mogelijk, gelijktijdig  
53 en schriftelijk in kennis van haar beslissing. S.H.S. krijgt een afschrift van deze uitspraak  
54 wanneer het een geschil tussen een bewonerscommissie met MDS betreft. Van de uitspraak  
55 kan S.H.S. een afschrift naar de door haar voorgedragen leden van het toezichthoudend  
56 orgaan van MDS sturen. De uitspraak is zodanig gemotiveerd, dat de belangrijkste  
57 overwegingen daaruit zijn af te leiden.

- 1 4. De bij deze overeenkomst betrokken partijen kunnen een geschil niet voorleggen aan een  
2 bevoegde rechterlijke instantie, zolang het geschil in behandeling is bij de  
3 Geschillencommissie, tenzij er sprake is van een spoedeisend belang.
- 4 5. De kosten van de geschillenprocedure zijn in beginsel voor rekening van MDS, tenzij de  
5 Geschillencommissie anders beslist.
- 6 6. Een verzoek om een uitspraak in een geschil heeft geen schorsende werking.

## 9 **Bindende Voordracht**

### 11 Artikel 21

- 13 1. S.H.S. heeft samen met de huurdersraden van de Maasdelta-vestigingen uit Hellevoetsluis 'de  
14 Koepel' en Maassluis 'VBBM' het recht, overeenkomstig artikel 7 van het BBSH, om bij  
15 vacatures voor twee leden van het toezichthoudend orgaan van de Maasdelta Groep, waar  
16 MDS en de andere Maasdelta-vestigingen deel van uit maken, een bindende voordracht te  
17 doen.
- 18 2. Het is niet toegestaan dat de leden van het toezichthoudend orgaan van de Maasdelta Groep  
19 tevens lid zijn van het Algemeen Bestuur van S.H.S..
- 20 3. S.H.S. heeft het recht om voor één zetel van de, in artikel 16 van het BBSH verplicht gestelde,  
21 Geschillencommissie Stichting Maasdelta Groep een bindende voordracht te doen.

## 24 **Geheimhouding**

### 26 Artikel 22

- 28 1. De deelnemers aan het overleg als bedoeld in de artikelen 1, 4 en 6 zijn verplicht tot  
29 geheimhouding van alle aangelegenheden ten aanzien waarvan MDS dan wel S.H.S. of de  
30 bewonerscommissies hen geheimhouding heeft opgelegd. Hiervoor gelden de volgende  
31 voorwaarden:
  - 32 a. het voornemen om geheimhouding op te leggen wordt voor de behandeling van de  
33 betrokken aangelegenheid medegedeeld;
  - 34 b. degene die geheimhouding oplegt, deelt daarbij tevens mede, welke schriftelijke of  
35 mondelinge verstrekke gegevens onder de geheimhouding vallen en hoelang deze dient te  
36 duren;
  - 37 c. de intentie tot geheimhouding dient vooraf voldoende beargumenteerd te worden;
  - 38 d. de geheimhouding kan enkel worden opgelegd welke privacy-gevoelige dan wel  
39 bedrijfsmatige belangen zouden kunnen schaden;
- 40 2. De plicht tot geheimhouding vervalt niet door persoonlijke uittreding uit welke organisatie dan  
41 ook.

## 44 **Wijziging van deze overeenkomst**

### 46 Artikel 23

- 48 1. De overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van  
49 ondertekening van de overeenkomst. Na telkens twee jaar zullen partijen deze overeenkomst  
50 en de werking ervan evalueren.  
51 Deze overeenkomst kan alleen worden gewijzigd bij overeenstemming tussen MDS en S.H.S..  
52 Indien gedurende de looptijd van dit convenant door de wetgever afwijkende bepalingen  
53 worden opgelegd, worden deze onverwijld doorgevoerd. Het samenwerkingsconvenant wordt  
54 –indien nodig- zo spoedig mogelijk, doch maximaal twee maanden na het ingaan van de  
55 wijzigingen in de regelgeving, in overeenstemming gebracht met wat door de wetgever is  
56 bepaald. Het in overeenstemming brengen van het convenant met de wet dient te geschieden

- 1 in onderling overleg. MDS informeert S.H.S. en / of bewonerscommissie zo spoedig mogelijk  
2 nadat zij van de (toekomstige) wijziging in de regelgeving op de hoogte is gesteld.  
3 3. In geval van een tussentijdse wijziging, belegt de partij die de wijziging van het convenant  
4 wenst een overleg met de andere partij, teneinde wijziging van dit convenant te bespreken. In  
5 die situatie blijft de bestaande samenwerkingsovereenkomst van kracht en treedt de  
6 gewijzigde versie daarvan pas in werking, nadat daarover overeenstemming tussen partijen is  
7 verkregen.  
8 4. Indien over voorgestelde wijzigingen geen overeenstemming wordt bereikt, zal het geschil  
9 worden neergelegd bij de Klachtencommissie.  
10 5. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk,  
11 met redenen omkleed en inachtneming van een opzegtermijn van minimaal 6 maanden.  
12  
13

#### 14 Citeertitel

##### 15 Artikel 24

- 16  
17  
18 1. Dit convenant kan worden aangehaald als 'Samenwerkingsconvenant Maasdelta Spijkenisse  
19 en Stichting Huurdersraad Spijkenisse 2010'. Het is de eerste aangepaste versie van het  
20 oorspronkelijke convenant d.d. 12 oktober 2004.  
21  
22

#### 23 Bijlagen

##### 24 Artikel 25

- 25  
26  
27 1. Onderwerpen van beleid en beheer  
28 2. Vergoedingen  
29  
30

31 Deze samenwerkingsovereenkomst is voor akkoord getekend op 13 januari 2010, te Spijkenisse.  
32

39  
40 namens Maasdelta Spijkenisse

41  
42  
43  
44 R. de Wit  
45 vestigingsmanager  
34

namens Stichting Huurdersraad Spijkenisse

46  
47  
48  
49 S. de Winter  
50 voorzitter

## Bijlage 1

### Onderwerpen voor informatie, overleg, advies en instemming

1 = Informatierecht	MDS 2010		
2 = Adviesrecht (Bbsh)			
3 = Gekwalificeerd adviesrecht (Wohv)			
4 = Instemmingsrecht			
5 = Voordrachtrecht			
		HR	BC
<b>A Algemeen</b>			
1	Ondernemingsplan, volkshuisvestingsplan verhuurder	2	
2	Jaarlijks activiteitenplan en (meerjaren)begroting	2	
3	Volkshuisvestingsverslag en financieel jaarverslag	2	
4	(Prestatie)afspraken en convenanten tussen verhuurder en gemeente	3	
5	Strategisch voorraadbeheer	3	
6	Samenwerking of fusie met andere verhuurders	3	
7	Voordracht Huurderleden, Raad of Raden van Commissarissen	5	
<b>B Onderhoud en verbetering woningen</b>			
1	Beleid (groot)onderhoud en woningverbetering eerstvolgende jaar	3	
2	Meerjarenplan (groot)onderhoud en woningverbetering	2	
3	Onderhoudsprogramma per complex (eerstvolgende jaar en meerjarig)	3	1
4	Planontwikkeling + uitvoering groot onderhoud en woningverbetering complexniveau		3
5	Procedures m.b.t. melding, afhandeling en controle onderhoudsklachten	3	
<b>C Verhuur van woonegelegenheden en woonruimteverdeling</b>			
1	Woonruimteverdelingsbeleid	3	
2	Verhuurbeleid	3	
3	Huurovereenkomst en algemene voorwaarden	3	
4	Procedure m.b.t. het aangaan en beëindigen van de huurovereenkomst	3	
<b>D Sloop met (vervangende) nieuwbouw, herstructurering</b>			
1	Beleid sloop, renovatie nieuwbouw en herstructurering	3	
2	Plan sloop, renovatie, nieuwbouw en herstructurering op complexniveau	3	3
3	Sociaal statuut	3	3
<b>E Aankoop, verkoop en bezwaren van woningen</b>			
1	Algemeen beleid, uitgangspunten, procedure en voorwaarden	3	
2	Verkoopplan en procedure op complexniveau	3	3

		MDS 2010	
		HR	BC
1	= Informatierecht		
2	= Adviesrecht (Bbsh)		
3	= Gekwalificeerd adviesrecht (Wohv)		
4	= Instemmingsrecht		
5	= Voordrachtrecht		
<b>F Huurprijsbeleid</b>			
1	Huurprijsbeleid algemeen (wijze van differentiatie, streefhuren, bij mutatie)	3	
2	Huurbeleid eerstvolgende jaar (percentage, differentiatie, etc.)	3	
3	Huurprijzenbeleid per complexniveau	1	1
4	Huurverhoging bij woningverbetering per complex	1	1
<b>G Servicepakket en servicekosten</b>			
1	Beleid m.b.t. servicekosten	4	
2	Procedure afrekening servicekosten	3	
3	Vaststelling/ wijziging servicepakket en -kosten op complexniveau	2*	2**
<b>H Mutatiebeleid</b>			
1	Wijze van oplevering woning	3	
2	Procedure bij verhuizing	3	
3	Beleid aanpassing woning door huurder (ZAV-beleid)	3	
<b>I Leefbaarheid en woonomgeving</b>			
1	Algemeen beleid m.b.t. leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving (voor wat betreft verhuurder, niet derden)	3	
2	Verbetering leef- en woonklimaat op complexniveau		3
<b>J Wonen en zorg</b>			
1	Beleid huisvesting van ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding behoeven.	3	
2	Uitvoering concrete plannen	1	
<b>K Participatiebeleid</b>			
1	Vaststelling en wijziging samenwerkingsconvenant	4	
2	Voorlichting/informatieverstrekking aan bewoners algemeen	3	
3	Informatieverstrekking aan bewoners per complex		1
<b>L Geschillencommissie</b>			
1	Samenstelling Selectiecommissie Geschillencommissie	5	
2	Uitspraken van de Geschillencommissie Stichting Maasdelta Groep	3	
* Per 1 januari 2012 gewijzigd van 1 naar 2 (=adviesrecht)			
** Per 1 januari 2012 gewijzigd van 1 naar 2 (=adviesrecht)			
Per 1 september 2012 toegevoegd: Voor wijziging servicekostenpakket moet tenminste 70% van de huurders akkoord geven.			



## **Bijlage 2**

### **VERGOEDINGEN S.H.S**

De volgende werkzaamheden/benodigdheden van S.H.S. komen in aanmerking voor vergoeding in geld of natura als bedoeld in artikel 8 van de Samenwerkingsovereenkomst:

- a. Kantoorfaciliteiten (zoals o.a. vergaderruimte, kantoorbenodigdheden, ict-apparatuur, schoonmaakkosten)
- b. Faciliteiten jaarvergadering
- c. Telefoonkosten
- d. Koffie, thee etc.
- e. Excursie
- f. Aanschaf relevante literatuur
- g. Lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond of soortgelijke organisatie
- h. Communicatiemateriaal ten behoeve van de huurders, zoals foldermateriaal, drukkosten en website
- i. Representatiekosten
- j. Kopieerkosten
- k. Portokosten
- l. Reis- en parkeerkosten (anders dan voor vergaderingen)
- m. Scholing
- n. Inschakeling van deskundigen
- o. Aanwezigheidsvergoeding bestuursleden

### **VERGOEDINGEN BEWONERSCOMMISSIES**

Voor bewonerscommissies stelt MDS op verzoek en binnen de door haar te bepalen redelijke grenzen een vergaderruimte, kopieerfaciliteiten en eventuele andere benodigdheden ter beschikking. Ook kan MDS besluiten een financiële vergoeding te bieden, in plaats van de faciliteiten in natura.