

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

De Stichting Cocon Wonen,
rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Th.L.M. Wennekes, directeur-bestuurder,
en

de Stichting Huurdersorganisatie Cocon Wonen te Soest,
rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Jansen, voorzitter, en mevrouw
J. B. Sipkema, secretaris,

overwegende dat

- goed contact met bewoners wenselijk is in verband met het kennen van de wensen van de huurders;
- de Stichting Huurdersorganisatie Cocon Wonen, verder te noemen: de Huurdersorganisatie, tot doel heeft de belangen te behartigen van alle huurders van woningen in de wooncomplexen van Stichting Cocon Wonen, gevestigd te Soest, hierna te noemen: Cocon Wonen;
- structureel overleg tussen Cocon Wonen en de Huurdersorganisatie essentieel onderdeel is van een goed contact met de huurders;
- Cocon Wonen en de Huurdersorganisatie streven naar optimale samenwerking, met respect voor elkaars (functioneel bepaalde) standpunten en wederzijdse doelstellingen, mede gelet op de behoeften van huidige en toekomstige huurders;
- dit overleg, waar het zich richt op gevolgen voor het algemeen te voeren ondernemingsbeleid, plaats vindt in het overleg met de Huurdersorganisatie;
- indien het specifiek op complexniveau spelende zaken betreft, Cocon Wonen deze complexgebonden zaken kan bespreken in het reglementair te houden overleg met de betrokken Bewonerscommissie(s);
- deze samenwerkingsovereenkomst ertoe dient om beide vormen van overleg zo goed en gericht mogelijk te doen plaatsvinden, zulks met inachtneming van het bepaalde in de Wet op het overleg huurders verhuurder d.d. 27 juli 1998, verder ook: de Overlegwet;
- de Overlegwet in 2009 en 1 juli 2017 enige wijzigingen heeft ondergaan en om die reden de voormalige samenwerkingsovereenkomst tussen Cocon Wonen en de Huurdersorganisatie uit 2001 bijstelling behoeft, hetgeen hierna in deze nieuwe samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd;

komen als volgt overeen:

ART. 1 HUURDERSORGANISATIE

- lid 1. De Huurdersorganisatie wordt in de zin van artikel 1 sub f van de Overlegwet door Cocon Wonen erkend als belangenbehartiger van de huurders van Cocon Wonen,
- lid 2. De Huurdersorganisatie vertegenwoordigt de huurders van de wooncomplexen van Cocon Wonen, te weten "Honsbergen", "De Vijverhof" en "De Drie Eiken". In de Huurdersorganisatie hebben tevens leden zitting uit de Bewonerscommissies van deze wooncomplexen.
- lid 3. De in het vorige lid bedoelde Bewonerscommissies worden door Cocon Wonen erkend als gesprekspartners over zaken van beleid en beheer, die voor hun specifieke wooncomplex van belang kunnen zijn.
- lid 4. De werkwijze van de Huurdersorganisatie is geregeld in de statuten van deze stichting.

ART. 2 PERIODIEK OVERLEG

- lid 1. Tenminste twee keer per jaar houden partijen met elkaar een overlegvergadering aan de hand van een door een agendacommissie tijdig opgestelde agenda, zoals omschreven in een bij deze overeenkomst behorend huishoudelijk reglement. In dit reglement kunnen ook afspraken zijn vastgelegd over het leiden van de overlegvergaderingen.
- lid 2. Naast de in lid 1 bedoelde vergaderingen kunnen - op mondeling of schriftelijk verzoek van de Huurdersorganisatie of van Cocon Wonen - extra overlegvergaderingen worden gehouden indien beleids-ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.
- lid 3. Het overleg richt zich op onderwerpen genoemd in de artikelen 3, 4 en 5 van deze overeenkomst.
- lid 4. Het verdient aanbeveling om eenmaal per jaar een gezamenlijk algemeen overleg te houden, met als deelnemers de directie van Cocon Wonen, de Huurdersorganisatie, de voltallige Bewonerscommissies en een delegatie van de Raad van Toezicht.

ART. 3 INFORMATIEVERSTREKKING

- lid 1. Cocon Wonen informeert de Huurdersorganisatie en de Bewonerscommissies op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over haar beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede over dat wat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

lid 2. Het in het vorige lid bedoelde recht op informatie omvat in elk geval de volgende onderwerpen:

- a) het in stand houden en treffen van voorzieningen aan woningen en de direct daaraan grenzende omgeving;
- b) het slopen, renoveren, verwerven, verkopen, vervreemden resp. bezwaren van woningen;
- c) het toewijzings- en verhuurbeleid;
- d) algemene voorwaarden bij de standaard-huurovereenkomst;
- e) het beleid inzake huurprijzen;
- f) de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het pakket bijkomende diensten en de servicekosten;
- g) voorstellen tot fusie, herstructurering en wijziging van de onderneming;
- h) beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken wooncomplexen zijn gelegen, waaronder herstructurering;
- i) het beleid inzake gehandicapte bewoners en bewoners die zorg of begeleiding behoeven;
- j) uitspraken van de klachtencommissie van Cocon Wonen;
- k) de inhoud van prestatieafspraken met gemeente(n);
- l) het jaarverslag, de meerjarenplannen en de begroting.

lid 3. De verplichting, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor informatie, tegen de verstrekking waarvan het bedrijfsbelang van Cocon Wonen zich verzet.

lid 4. De informatie over de onderwerpen, genoemd in het tweede lid, onderdelen a en e heeft betrekking op het tijdvak van twaalf maanden, volgende op het tijdstip van verstrekking van die informatie, terwijl indien mogelijk tevens een indicatie wordt gegeven voor de volgende jaren.

lid 5. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid verstrekt Cocon Wonen uit eigen beweging tijdig en schriftelijk de Huurdersorganisatie informatie over een voornemen tot enige beleidswijziging en over al dan niet te verwachten gevolgen daarvan voor de huurders.

lid 6. Ook verstrekt Cocon Wonen informatie over ontwikkelingen in de volkshuisvesting en over het zorgbeleid, voor zover van belang voor het overleg.

ART.4 ADVIES

lid 1. Bij voornemens tot beleidswijziging ten aanzien van de in het tweede lid van het vorige artikel genoemde onderwerpen wordt de Huurdersorganisatie binnen een door Cocon Wonen aan te geven periode van tenminste zes weken na het verstrekken van de in het vorige lid bedoelde informatie in de gelegenheid gesteld daarover met de verhuurder te overleggen en, indien de Huurdersorganisatie dat wenst, daarover schriftelijk advies uit te brengen, mede aan de hand van - zo gericht mogelijke - informatie.

lid 2. Indien Cocon Wonen het advies als bedoeld in het vorige lid geheel of ten dele niet volgt, geeft Cocon Wonen binnen veertien dagen na ontvangst van het advies schriftelijk aan de Huurdersorganisatie de redenen daarvan aan. Cocon Wonen en de Huurdersorganisatie kunnen in afwijking van deze termijn een andere termijn afspreken. Indien binnen de termijn van veertien dagen of binnen de nader afgesproken afwijkende termijn door de Huurdersorganisatie geen schriftelijke reactie op het door haar verstrekt advies is ontvangen, mag door de Huurdersorganisatie worden aangenomen dat het advies gevolgd wordt.

lid 3. Uitvoering van beleidsvoornemens door Cocon Wonen vindt in het algemeen niet eerder plaats dan tenminste drie werkdagen nadat de Huurdersorganisatie het antwoord op haar advies heeft ontvangen.
De Huurdersorganisatie wordt geacht in de gelegenheid te zijn geweest om de huurders te informeren. Eventueel overleg staat open.

lid 4. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij het aanbeveling verdient rechtstreeks overleg tussen Cocon Wonen en een Bewonerscommissie te bevorderen, waartoe in het huishoudelijk reglement bij deze overeenkomst enige nadere voorwaarden zijn opgenomen.

Voor wat betreft de volgende onderwerpen dient in elk geval overleg te worden gevoerd met zowel de Huurdersorganisatie als met de Bewonerscommissie(s):

- a) het slopen, verwerven, verkopen, vervreemden, bezwaren van woningen;
- b) de leefbaarheid van buurt of wijk, voor zover van belang voor het verblijven in de woningen van Cocon Wonen;
- c) de servicekosten.

lid 5. De Huurdersorganisatie kan zowel gevraagd als ongevraagd advies aan Cocon Wonen uitbrengen

ART. 5 INSTEMMINGSRECHT

- lid 1. Voor wijzigingen in het beleid van Cocon Wonen ten aanzien van de servicekosten is voorafgaande instemming van de Huurdersorganisatie vereist.
- lid 2. Partijen kunnen ook ten aanzien van andere onderwerpen overeenkomen daaraan voorafgaand instemmingsrecht toe te kennen.

ART. 6 ONKOSTENVERGOEDINGEN

- lid 1. Cocon Wonen vergoedt rechtstreeks met het werk van de Huurdersorganisatie samenhangende redelijke kosten krachtens haar informatie-, advies- en instemmingsrecht. Over de aard en vorm van de kostenfinanciering zijn geldende afspraken gemaakt.
- lid 2. De volgende activiteiten/benodigdheden van de Huurdersorganisatie komen in aanmerking voor vergoeding van kosten daarvan:
- a) kantoorfaciliteiten (vergaderruimte, apparatuur, computergebruik, fax;
 - b) telefoonkosten;
 - c) koffie, thee enz.;
 - d) scholing, vorming, excursies ter bevordering van deskundigheid;
 - e) aanschaf relevante literatuur;
 - f) lidmaatschap Nederlandse Woonbond;
 - g) foldermateriaal, drukwerk, portokosten;
 - h) eventuele reis- en parkeerkosten;
 - i) inschakeling deskundige(n);
 - j) vergoedingskosten voor leden van vertegenwoordigende overlegorganen.
- lid 3. Vergoeding vindt plaats van kosten in verband met het onderhouden van contacten met de achterban, o.a. door het houden van vergaderingen.
- lid 4. De Huurdersorganisatie stelt voor het begin van het kalenderjaar een kostenbegroting op in verband met het informatie- en adviesrecht en biedt deze aan Cocon Wonen ter goedkeuring aan. Na overleg stelt Cocon Wonen een passend budget beschikbaar. De Huurdersorganisatie is verantwoordelijk voor een juiste verdeling van dit budget. Een door de bewoners tijdens de najaarsvergadering te benoemen kascommissie heeft daarbij een controlerende taak.
- lid 5. Binnen een maand na afloop van het kalenderjaar legt de Huurdersorganisatie aan Cocon Wonen financiële verantwoording af over de besteding van het budget. De kosten voor het vertegenwoordigend overleg worden in het financieel jaarverslag van Cocon Wonen zichtbaar vermeld.

ART. 7 TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

- lid 1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- lid 2. Partijen zullen de tussen hen bestaande geschillen vooreerst voorleggen aan één of meer bemiddelaar(s), daartoe door partijen gezamenlijk aangewezen.
- lid 3. Alle geschillen tussen partijen met betrekking tot of voortkomend uit deze overeenkomst, die partijen na bemiddeling niet zelf kunnen oplossen, zullen in eerste instantie worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank te Utrecht.

ART. 8 SLOTBEPALINGEN.

- lid 1. Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.
- lid 2. Deze overeenkomst kan, met een opzegtermijn van zes maanden, schriftelijk worden opgezegd.
- lid 3. Het verdient aanbeveling deze overeenkomst elke 3 jaar te evalueren.
- lid 4. Wijzigingen van deze overeenkomst en de huishoudelijke reglementen moeten schriftelijk worden overeengekomen en door beide partijen worden ondertekend.
- lid 5. Cocon Wonen kan deze overeenkomst als ontbonden beschouwen - nadat zij de Huurdersorganisatie zes maanden gelegenheid heeft geboden om aan de wettelijke eisen te voldoen - indien de Huurdersorganisatie niet langer voldoet aan de eisen vermeld in art.1, lid1 sub f van de Overlegwet.
- lid 6. Bij aantoonbare en erkende overmacht heeft ieder van de partijen de bevoegdheid om met instemming van de andere partij van (onderdelen van) deze overeenkomst af te wijken.
- lid 7. Voor alle gevallen, waarin deze overeenkomst niet voorziet, is de Overlegwet per 1 januari 2009 en 1 juli 2017, van toepassing.

Aldus overeengekomen en getekend te Soest op2018

Stichting Cocon Wonen
De heer drs. Th.L.M. Wennekes MA, directeur – bestuurder

Stichting Huurdersorganisatie Cocon Wonen
De heer R. Jansen, voorzitter

Stichting Huurdersorganisatie Cocon Wonen
De heer J. Compter, lid

Stichting Huurdersorganisatie Cocon Wonen
Mevrouw A. Kramer, lid

Stichting Huurdersorganisatie Cocon Wonen
Mevrouw J.B. Sipkema, secretaris