

Samenwerkingsovereenkomst tussen Bo-Ex, STOK en de bewonerscommissies

De Stichting Bo-Ex '91 en de Vereniging Stedelijk Overleg Commissies Bo-Ex (STOK) willen hun onderlinge samenwerking verbeteren en zijn gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat zij de samenwerkingsovereenkomst - die begin 2005 is overeengekomen- willen aanvullen en herzien.

De aanleidingen hiervoor zijn de afspraak om minimaal eens per vijf jaar de samenwerking en deze overeenkomst te evalueren en de wijzigingen in de Wet op het Overleg tussen huurders en verhuurders welke op 1 januari 2009 zijn ingegaan.

Partijen willen samenwerken op basis van respect voor elkaars verantwoordelijkheden en mogelijkheden. Zo wordt van Bo-Ex transparantie gevraagd over haar beleid en haar functioneren, Bo-Ex wenst dit op haar beurt ook van de STOK en de bewonerscommissies.

Onderstaande afspraken vormen een minimumpakket van rechten en plichten waar partijen zich aan zullen houden. Aanvullende afspraken voor specifieke situaties zijn mogelijk maar mogen niet strijdig zijn met deze overeenkomst, tenzij partijen dit expliciet met elkaar overeenkomen. Dit geldt ook voor de bewonerscommissies die niet bij de STOK zijn aangesloten.

Zij komen na het overleg hierover tot de volgende nieuwe overeenkomst:

Regelgeving

Deze samenwerkingsovereenkomst is mede een uitwerking van de volgende stukken en regelgeving:

- artikel 16.1 van de statuten van Stichting Bo-Ex '91, volgens welke dient te worden vastgelegd op welke wijze het overleg met huurders of hun vertegenwoordigers zal plaatsvinden;
- artikel 3 van de statuten van de vereniging STOK, waarin doel en middelen worden beschreven, waaronder overleg met Bo-Ex;
- het Besluit Sociale Huursector van 1 juli 1998, zoals geldend per heden, verder te noemen BBSH;
- de Wet op het overleg huurders verhuurder van 27 juli 1998, en gewijzigd op 1 januari 2009, verder te noemen Overlegwet.

Begrippen en definities

Artikel 1

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

Bo-Ex: de verhuurder, Stichting Bo-Ex '91

Huurder: degene, die een huur- of gebruikerscontract heeft gesloten met Bo-Ex.

Onder huurder wordt mede verstaan:

- a. de medehuurder in de zin van art. 266 lid 1 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de persoon, die met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert;
- c. degene die de woongelegenheden met toestemming van Bo-Ex onderhuurt van een huurder van Bo-Ex.

Bewonerscommissie: een organisatie, die de huurders van woonruimte uit één of meer woningcomplexen van Bo-Ex vertegenwoordigt en daarbij hun belangen behartigt.

STOK: Stedelijk Overleg Kommissies Bo-Ex is de vereniging van bewonerscommissies die werkzaam zijn binnen het woningbestand van Bo-Ex. Zij is de overkoepelende organisatie van huurders van Bo-Ex en behartigt hun algemene belangen.

Doelstellingen en uitgangspunten

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met als doel:
 - a. de STOK en de bewonerscommissies goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen, die zij vertegenwoordigen;
 - b. de verhuurder met het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;
 - c. de rechten, plichten, taken en bevoegdheden van de STOK, de bewonerscommissies en Bo-Ex ten opzichte van elkaar te verduidelijken;
 - d. regels te verschaffen, teneinde het overleg van de STOK en de bewonerscommissies en Bo-Ex te verduidelijken en te structureren.
2. Gestreefd wordt naar een samenwerking op basis van respect voor een ieders specifieke verantwoordelijkheden en mogelijkheden.

Artikel 3

1. Ondergetekende partijen beschouwen deze overeenkomst als een uitwerking van de samenwerking als bedoeld in de Overlegwet en artikel 16 en 17 van het BBSH. Bo-Ex zal alleen nadere regels vaststellen met betrekking tot het overleg met huurders en bewoners, die passen binnen de inhoud en de bedoeling van deze overeenkomst.
2. Deze overeenkomst laat de bestaande rechtsverhouding tussen Bo-Ex en de individuele huurders onverlet.

Erkenning en representativiteit

Artikel 4

1. De STOK wordt door Bo-Ex erkend als gespreks- en onderhandelingspartner voor wat betreft het beheer en beleid van de verhuurorganisatie als geheel, op voorwaarde dat en zolang:
 - a. het bestuurslidmaatschap van STOK open staat voor alle huurders en de bestuursleden worden verkozen door de aangesloten bewonerscommissies;
 - b. de huurders en bewonerscommissies van Bo-Ex regelmatig op de hoogte worden gehouden van de activiteiten van de STOK en de standpunten die de STOK in het overleg met Bo-Ex inneemt;
 - c. lidmaatschap van de STOK voor alle bewonerscommissies open staat en niet aangesloten bewonerscommissies worden uitgenodigd zich bij de STOK aan te sluiten;
 - d. alle aangesloten bewonerscommissies tenminste één maal per jaar voor een vergadering met de STOK worden uitgenodigd en de STOK eveneens tenminste één maal per jaar in een vergadering verantwoording aflegt aan de leden over het voorgaande jaar en de plannen voor een volgend jaar ter bespreking aanbiedt;
 - e. als Bo-Ex negatieve signalen over het functioneren van de STOK van meerdere bewonerscommissies uit haar bezit ontvangt, de STOK aannemelijk kan maken dat zij namens de meerderheid van de bewonerscommissies kan spreken. Wanneer Bo-Ex deze signalen ontvangt treedt zij hierover in overleg met de STOK, om de problemen te onderzoeken en zo nodig naar een oplossing te zoeken. Wanneer Bo-Ex na het overleg met STOK en de uitvoering van de daarbij overeengekomen stappen nog steeds gereede twijfel aan het draagvlak van de STOK blijft houden, kan zij deze kwestie voorleggen aan de geschillencommissie conform artikel 17. Deze doet dan daarin een bindende uitspraak.

Artikel 5

1. Een bewonerscommissie wordt, in overleg met de STOK, door Bo-Ex erkend als gespreks- en onderhandelingspartner over het beheer en beleid van Bo-Ex betreffende haar werkgebied of (deel)belang, indien zij aangeeft als bewonerscommissie te willen functioneren en op voorwaarde dat en zolang:
 - a. haar leden worden gekozen of aangewezen uit en door de huurders die de bewonerscommissie vertegenwoordigt;
 - b. iedere huurder, die door de bewonerscommissie wordt vertegenwoordigd, minimaal eens per jaar schriftelijk op de hoogte wordt gehouden van de activiteiten van de bewonerscommissie en van de in het overleg met Bo-Ex ingenomen standpunten;
 - c. alle huurders, die door de bewonerscommissie worden vertegenwoordigd, tenminste één maal per jaar voor een vergadering met de bewonerscommissie worden uitgenodigd en de bewonerscommissie eveneens tenminste één maal per jaar in een vergadering verantwoording aflegt aan deze huurders over het voorgaande jaar en hen de plannen voor een volgend jaar ter bespreking aanbiedt.
 - d. de bewonerscommissie tenminste uit drie leden bestaat. Ook indien dit aantal onverhoopt onder de drie zakt blijft erkenning van de bewonerscommissie tenminste één jaar nog van kracht. Wel dient zij zo spoedig mogelijk voor aanvulling van het ledental tot het minimum te zorgen.
 - e. als Bo-Ex negatieve signalen over het functioneren van de bewonerscommissie van meerdere huurders uit het complex ontvangt, de bewonerscommissie aannemelijk kan maken dat zij namens de meerderheid van de bewoners kan spreken. Wanneer Bo-Ex deze signalen ontvangt treedt zij hierover in overleg met de bewonerscommissie, om de problemen te onderzoeken en zo nodig naar een oplossing te zoeken. Wanneer Bo-Ex na het overleg met bewonerscommissie en de uitvoering van de daarbij overeengekomen stappen nog steeds gereede twijfel aan het draagvlak van de bewonerscommissie blijft houden, kan zij deze kwestie voorleggen aan de geschillencommissie conform artikel 17. Deze doet dan een bindende uitspraak over het voldoen van het draagvlak en de erkenning door Bo-Ex.

Artikel 6

1. De STOK bevordert en stimuleert de opbouw en eventuele totstandkoming van bewonerscommissies in het werkgebied van Bo-Ex. Zij promoot het oprichten van bewonerscommissies elk jaar via haar rubriek in het bewonersblad van Bo-Ex en haar eigen website. Zij geeft desgewenst voorlichting en advies aan huurders die een bewonerscommissie willen oprichten. Ook wordt jaarlijks de mogelijkheid van scholing geboden en wordt het onderling uitwisselen van ervaringen via haar ledenvergaderingen georganiseerd bijvoorbeeld in de vorm van een themabijeenkomst.
2. Bo-Ex ondersteunt de STOK bij haar activiteiten, gericht op de opbouw en eventuele totstandkoming van deze bewonerscommissies. Zij promoot elk jaar het oprichten van bewonerscommissies in zijn bewonersblad en geeft desgewenst voorlichting en advies aan huurders die een bewonerscommissie willen oprichten. Ook wordt desgewenst steun geboden aan scholing en informatie-uitwisseling in de vorm van financiën, en persoonlijke deelname aan themabijeenkomsten waar de samenwerking met of het functioneren van Bo-Ex aan de orde is.
3. In complexen waar het niet lukt om een bewonerscommissie te vormen kunnen één of twee huurders uit dit complex zich aanmelden als contactpersoon voor dit complex. Wanneer zij zich als zodanig bij de achterban bekend gemaakt hebben en hierop geen bezwaren van betrokken huurders bij de STOK of Bo-Ex zijn binnen gekomen zullen zij door de STOK en Bo-Ex als contactpersoon voor het complex erkend worden. Bo-Ex zal de erkende contactpersonen betrekken bij eventuele communicatie die specifiek op de huurders van die complexen gericht is als dat de kwaliteit van deze communicatie ten goede kan komen. Deze contactpersonen hebben verder geen formele rechten of bevoegdheden zoals de bewonerscommissies. Het streven om tot een bewonerscommissie te komen voor het betreffende complex blijft onverminderd van kracht.

Ondersteuning

Artikel 7

1. Bo-Ex zal jaarlijks, op basis van een vaste formule, een geldbedrag beschikbaar stellen aan de STOK. Dit bedrag zal door de STOK bestemd worden voor:
 - a. de (mede)financiering van de organisatie en de activiteiten van de STOK;
 - b. de financiering van (externe) deskundige ondersteuning en advisering;
 - c. de financiering van een opleidingsprogramma voor actieve leden van de STOK;
 - d. de financiering van contributies aan lokale, regionale en/of landelijke bewonersorganisaties.
2. Voor bijzondere activiteiten kan de STOK aanvullende financiering vragen, op basis van een door hen op te stellen begroting.
3. Bo-Ex zal jaarlijks een geldbedrag beschikbaar stellen aan elke bewonerscommissie op basis van een vaste formule. Voor bijzondere activiteiten kunnen bewonerscommissies aanvullende financiering vragen, op basis van een door hen op te stellen begroting. De door Bo-Ex ter beschikking gestelde financiële bijdrage zal door de bewonerscommissies bestemd worden voor:
 - a. de (mede)financiering van de organisatie en de activiteiten van de bewonerscommissie;
 - b. (na voorafgaande aanvraag) de financiering van (externe) deskundige ondersteuning en advisering;
 - c. (na voorafgaande aanvraag) bijzondere activiteiten in het kader van de leefbaarheid van het complex;
 - d. kosten van het verkrijgen van rechtspersoonlijkheid.

4. Partijen zullen, ter nadere uitwerking en concretisering van de in het eerste artikel genoemde financieringsregeling, een financieringsovereenkomst sluiten. Deze is opgenomen als bijlage 2 van deze overeenkomst.
5. Jaarlijks leggen de STOK en de bewonerscommissies aan Bo-Ex verantwoording af over de besteding van de door Bo-Ex beschikbaar gestelde bedragen.
6. De bewonerscommissies en de STOK functioneren zelfstandig. Bo-Ex kan op verzoek van de STOK of de bewonerscommissie ondersteuning verlenen in de vorm van advies, over bijvoorbeeld:
 - het verstrekken van toelichting of informatie over volkshuisvestelijke onderwerpen;
 - het organiseren van leden- of bewonersvergaderingen;
 - communicatie met de achterban;
 - het opstellen van begrotingen, jaarrekeningen of jaarverslagen;
 - scholing voor de leden van bewonerscommissies of de STOK;
 - het verkrijgen van rechtspersoonlijkheid.Verzoeken om informatie of ondersteuning kunnen gericht worden aan de afdeling Wonen.

Het overleg tussen Bo-Ex en de STOK

Artikel 8

1. Bo-Ex en de STOK zullen overleg voeren over alle onderwerpen, die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn, en die op het bedrijfsniveau aan de orde zijn en betrekking hebben op het beheer en beleid t.a.v. het gehele woningbezit van Bo-Ex of het grootste deel daarvan. De onderwerpen, die hier in elk geval bedoeld worden, zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze overeenkomst.
2. In november van elk jaar vindt overleg plaats over de belangrijkste onderwerpen die naar verwachting het komende jaar aan de orde zullen komen en wordt gezamenlijk een tijdsplanning van de daarover uit te brengen adviezen opgesteld.
Voor zover de STOK dat wenst wordt daarbij rekening gehouden met het vergaderschema van de algemene ledenvergaderingen van de STOK.

Artikel 9

1. Bo-Ex wordt in het overleg vertegenwoordigd door haar bestuur, dat, indien deze dat wenst, kan worden bijgestaan door medewerkers van Bo-Ex en/of adviseurs.
2. De STOK kan zich in het overleg laten bijstaan door leden van bewonerscommissies en indien zij dit wenst door andere adviseurs.
3. Het overleg vindt tenminste één maal per drie maanden plaats, tenzij partijen anders overeenkomen, op basis van een in november van het voorgaande jaar overeen te komen vergaderschema.
4. De agenda van het overleg wordt door de voorzitter van de STOK en het bestuur van Bo-Ex gezamenlijk bepaald en zal samen met de te bespreken stukken minimaal vijf werkdagen voorafgaand aan het overleg door Bo-Ex aan de deelnemers worden toegezonden.
5. De voorzitter van het overleg wordt in onderling overleg aangewezen.
6. Het verslag van het overleg zal door Bo-Ex worden verzorgd en binnen 10 werkdagen aan alle deelnemers worden toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandeltermijnen worden gevoegd. Het verslag zal in het volgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd.

Het overleg tussen Bo-Ex en de bewonerscommissies

Artikel 10

1. Bo-Ex en de afzonderlijke bewonerscommissies zullen overleg voeren over alle onderwerpen, die voor de huurders in het werkgebied van de betreffende bewonerscommissie van wezenlijk belang kunnen zijn, en die in het werkgebied van de betreffende bewonerscommissie aan de orde zijn c.q. die specifiek van belang kunnen zijn voor de huurders die door de bewonerscommissie worden vertegenwoordigd. De onderwerpen, die het hier in elk geval betreft, zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze overeenkomst.
2. Bo-Ex en de bewonerscommissies hebben minimaal één maal per jaar overleg waarbij de stand van zaken rond leefbaarheid en onderhoud in het complex en het noodzakelijke onderhoud voor het volgende kalenderjaar worden besproken. Dit overleg wordt steeds in de periode april/mei/juni gevoerd. Hierbij wordt ook een rondgang door het complex gehouden. Alle huurders van het complex worden in de gelegenheid gesteld deel te nemen aan de rondgang of hun opmerkingen vooraf kenbaar te maken. Het betrekken van huurders aan de rondgangen wordt voorbereid en georganiseerd in overleg met de bewonerscommissie.
3. Wanneer onderwerpen aan de orde zijn, die van belang zijn voor meer bewonerscommissies, dan treedt Bo-Ex met deze bewonerscommissies gezamenlijk in overleg.
4. Het verslag van de rondgang zal door Bo-Ex worden verzorgd en binnen 20 werkdagen aan alle deelnemers worden toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandeltermijnen worden gevoegd. Het verslag wordt ter kennisname aan de STOK gezonden. Het verslag zal in het volgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd.

Artikel 11

1. Bo-Ex wordt in het overleg met de bewonerscommissie vertegenwoordigd door een door haar aan te wijzen functionaris. Indien deze vertegenwoordiger dat wenst, kan hij/zij in het overleg worden bijgestaan door andere medewerkers van Bo-Ex en/of andere adviseurs.
2. De bewonerscommissie wordt in het overleg vertegenwoordigd door daarvoor aangewezen of gekozen leden die, indien zij dit wensen, kunnen worden bijgestaan door één of meer huurders of bewoners, leden van de STOK en/of andere adviseurs.
3. Het overleg vindt tenminste een maal per jaar plaats conform artikel 10 lid 2, of zo veel vaker als de betrokken bewonerscommissie wenselijk acht, tenzij Bo-Ex en de betreffende bewonerscommissie anders overeenkomen.
4. Het overleg vindt plaats niet later dan 20 werkdagen nadat het verzoek hiertoe is ontvangen.
5. De agenda van het overleg wordt door de betrokken bewonerscommissie en Bo-Ex gezamenlijk bepaald. De bewonerscommissie ontvangt uiterlijk vijf werkdagen voor de vergaderdatum een schriftelijke bevestiging van de gemaakte afspraak, tevens worden dan de agenda en de te bespreken stukken toegestuurd.
6. De voorzitter van het overleg wordt in onderling overleg aangewezen.

7. Het verslag van het overleg zal, tenzij partijen anders overeenkomen, door Bo-Ex worden verzorgd en binnen 20 werkdagen aan alle deelnemers aan de vergadering worden toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandeltermijnen worden gevoegd. Het verslag wordt ter kennisname aan de STOK gezonden. Het verslag zal in het volgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd.

De informatievoorziening

Artikel 12

1. Bo-Ex verstrekt op eigen initiatief, tijdig en kosteloos alle informatie aan de STOK en de bewonerscommissies die zij nodig hebben om hun belangenbehartigende rol goed te kunnen vervullen, waaronder tenminste de stukken die ter beschikking worden gesteld met de bedoeling ze in enig overleg te bespreken.
2. Bo-Ex verplicht zich voorts op verzoek van de STOK en de bewonerscommissies alle informatie over onderwerpen van beheer en beleid te verstrekken of ter inzage te geven die kunnen bijdragen tot een beter begrip van de problematiek waar zij in het kader van deze samenwerkingsovereenkomst bij betrokken zijn, voor zover deze stukken niet vertrouwelijk zijn in verband met de privacy van betrokken personen dan wel het zakelijke bedrijfsbelang van Bo-Ex. De eventuele vertrouwelijkheid van de gevraagde stukken zal door Bo-Ex schriftelijk worden beargumenteerd tenzij de STOK of bewonerscommissie verklaart aan schriftelijke argumentatie geen behoefte te hebben.
3. De in artikel 12 lid 1 bedoelde stukken worden verspreid gelijktijdig met de andere vergaderstukken voor een overleg van de STOK en de bewonerscommissies met Bo-Ex waarop bespreking van de stukken geagendeerd is of zoveel eerder als de STOK of de bewonerscommissies dat wenselijk achten.
4. De bespreking van de in artikel 12 lid 1 bedoelde stukken wordt op een zodanig tijdstip geagendeerd dat invloed van de STOK of de bewonerscommissies op de vaststelling van de stukken mogelijk is.
5. De informatieverplichting van Bo-Ex ten opzichte van de STOK en de bewonerscommissies omvat in elk geval de onderwerpen waarover de STOK en de bewonerscommissies gekwalificeerd advies kunnen geven dan wel een advies actief door partijen wordt nagestreefd. De onderwerpen die het hier in elk geval betreft, zijn opgenomen in de bijlage bij deze samenwerkingsovereenkomst.
6. Bo-Ex stelt aan de STOK en de bewonerscommissies op verzoek de volgende algemene informatie ter beschikking:
 - verordeningen, reglementen en statuten die betrekking hebben op Bo-Ex;
 - de beredeneerde jaarverslagen en jaarrekeningen, evenals de jaarbegroting
 - het jaarlijkse volkshuisvestingsverslag en het activiteitenplan;
 - andere beleidsvoorbereidende en -vaststellende stukken en besluiten, die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn.

7. Bo-Ex stelt op eigen initiatief aan de STOK in elk geval de volgende meer specifieke informatie ter beschikking:
 - het ondernemingsplan met de financiële meerjarenprognoses van Bo-Ex, onder voorwaarde dat de STOK hiermee vertrouwelijk omgaat;
 - een overzicht van de voorgenomen onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden, gespecificeerd per complex;
 - verslagen van de overleggen tussen Bo-Ex en de bewonerscommissies conform artikel 11 lid 7;
 - beleidsvoorbereidende en -vaststellende stukken en besluiten met betrekking tot het door Bo-Ex ten aanzien van alle woongelegenheden te voeren huurprijsbeleid;
 - voornemens tot overdracht van complexen en/of woongelegenheden evenals voornemens tot sloop en vervangende nieuwbouw;
 - afschriften van brieven die aan alle of een groot deel van de huurders worden verstuurd;
 - een overzicht van de door haar erkende bewonerscommissies, jaarlijks direct na de overlegronde in mei/juni.

8. Bo-Ex stelt op eigen initiatief aan de bewonerscommissies in elk geval de volgende meer specifieke informatie ter beschikking:
 - het jaarlijkse overzicht van onderhoudswerkzaamheden, evenals de meerjarenonderhouds- en – investeringsplanning voor het complex;
 - het gemotiveerde besluit over de door de bewonerscommissie voorgestelde werkzaamheden;
 - jaarlijks één of meer overzichten van de kosten voor het verrichten van leveringen en diensten, waaruit de samenstelling van het ter zake in rekening gebrachte bedrag blijkt, tenminste 10 werkdagen voordat tot de afrekening met de huurders wordt overgegaan;
 - een voorstel tot wijziging van de voorschotbedragen, tenminste 10 werkdagen voordat tot vaststelling van de bijdrage wordt overgegaan;
 - voornemens tot overdracht van complexen en/of woongelegenheden evenals voornemens tot sloop en vervangende nieuwbouw voor het complex dat de commissie vertegenwoordigt;
 - afschriften van brieven die Bo-Ex naar een groot aantal huurders in haar complex verstuurt, tenzij de privacy dit belet;
 - vastgestelde beleidsnotities die relevant zijn voor de belangenbehartigende rol van de commissie, zoals besluiten met betrekking tot het huurbeleid van Bo-Ex voor het complex dat de commissie vertegenwoordigt.

Artikel 13

1. De STOK maakt ten behoeve van haar achterban een werkplan voor het komende jaar, en een jaarverslag waarin haar doelen en de bereikte resultaten van het afgelopen jaar worden beschreven. Een kopie van deze werkplannen en verslagen worden ter kennisname aan Bo-Ex gestuurd.
2. De STOK maakt elk najaar een overzicht van de bij haar aangesloten bewonerscommissies en stuurt een afschrift hiervan aan Bo-Ex.
3. De bewonerscommissies maken ten behoeve van hun achterban een kort jaarverslag waarin de doelen en de bereikte resultaten van het afgelopen jaar worden beschreven. Een kopie van dit verslag wordt ter kennisname aan Bo-Ex gestuurd.
4. De STOK en de bewonerscommissies verstrekken bij het verkrijgen van rechtspersoonlijkheid of een wijziging van hun statuten een afschrift van hun (gewijzigde) statuten en reglementen aan Bo-Ex.

Het adviesrecht

Artikel 14

1. De STOK kan Bo-Ex te allen tijde gevraagd en ongevraagd adviseren over alle onderwerpen van beheer en beleid van Bo-Ex, die zij van belang acht. Op een schriftelijk advies zal Bo-Ex binnen 30 werkdagen schriftelijk en gemotiveerd reageren.
2. De afzonderlijke bewonerscommissies kunnen Bo-Ex te allen tijde gevraagd en ongevraagd adviseren over de onderwerpen van beheer en beleid van Bo-Ex, die uitsluitend betrekking hebben op hun werkgebied en die zij van belang achten. Op een schriftelijk advies zal Bo-Ex binnen 30 werkdagen schriftelijk en gemotiveerd reageren.
3. Van een aantal onderwerpen wordt advies door de STOK of de bewonerscommissies actief door partijen nagestreefd. Deze onderwerpen zijn als zodanig vermeld in bijlage 1 bij deze overeenkomst.

Het gekwalificeerde adviesrecht

Artikel 15

1. Ten aanzien van bepaalde onderwerpen beschikken de STOK en de bewonerscommissies over een gekwalificeerd adviesrecht.
2. In bijlage 1 bij deze overeenkomst is aangegeven met betrekking tot welke onderwerpen van beheer en beleid de STOK en de bewonerscommissies een gekwalificeerd advies kunnen geven.
3. Het gekwalificeerd adviesrecht houdt in, dat beide partijen zullen trachten om overeenstemming te bereiken. Na de adviesaanvraag van Bo-Ex voeren partijen binnen 10 werkdagen eerst overleg waarbij informatie wordt verstrekt en standpunten worden uitgewisseld. Daarna brengt STOK of de bewonerscommissie binnen 20 werkdagen een schriftelijk advies uit aan Bo-Ex. Bo-Ex geeft binnen 10 werkdagen na ontvangst van dit advies schriftelijk aan of zij dit advies al dan niet overneemt. Indien Bo-Ex het advies niet of slechts gedeeltelijk overneemt zal zij haar motivatie hiervoor duidelijk in haar reactie weergeven.
4. Indien Bo-Ex het advies niet of niet geheel overneemt zullen partijen, indien de STOK of de bewonerscommissie dat wenst, binnen 10 werkdagen overleg plegen over het uitgebrachte advies en de motieven die Bo-Ex in haar standpunt heeft weergegeven. In dit overleg kunnen partijen tevens de mogelijkheden verkennen om alsnog overeenstemming te bereiken.
5. Naar aanleiding van dit overleg kan de STOK of de bewonerscommissie binnen 15 werkdagen Bo-Ex vragen om haar standpunt te heroverwegen. Ook kan de STOK of de bewonerscommissie een nieuw, aangepast advies uitbrengen. Bo-Ex zal hierop binnen 15 werkdagen na ontvangst van de vraag respectievelijk het advies haar definitieve standpunt aan de STOK of de bewonerscommissie met redenen omkleed schriftelijk meedelen.

Instemmingsrecht

Artikel 16

1. Met betrekking tot de in de matrix van bijlage 1 genoemde onderwerpen wordt aan STOK of de bewonerscommissie instemmingsrecht verleend.
2. Bo-Ex zal over de genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering van een besluit overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de STOK of de desbetreffende bewonerscommissie.
3. Bo-Ex neemt het initiatief tot het voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.

Geschillenregeling

Artikel 17

1. Indien Bo-Ex enerzijds en de STOK of een bewonerscommissie anderzijds niet tot overeenstemming komen in een geschil, voortvloeiend uit een verschil in opvatting over de interpretatie van deze overeenkomst, kan door Bo-Ex hetzij door de STOK een geschillencommissie worden verzocht om een uitspraak.
2. De beslissing van de geschillencommissie is bindend en zal te goeder trouw door de betrokkenen worden nageleefd, tenzij het geschil binnen één maand na de uitspraak aan een bevoegde rechterlijke instantie wordt voorgelegd.
3. Over een klacht betreffende de handelwijze van Bo-Ex die niet betrekking heeft op de interpretatie van de overeenkomst, kunnen STOK of een bewonerscommissie een beroep doen op de Geschillenadviescommissie die te beschouwen is als een klachtencommissie conform artikel 16 lid 1 uit het BBSH. Betrokken partijen kunnen gezamenlijk in plaats daarvan ook besluiten om een bemiddelaar of mediator in te schakelen.

Artikel 18

1. Bo-Ex en de STOK benoemen een geschillencommissie binnen één maand nadat Bo-Ex en/of de STOK een schriftelijk en gemotiveerd verzoek heeft gedaan om een uitspraak in een geschil.
2. De geschillencommissie bestaat uit drie leden. Bo-Ex en de STOK benoemen elk één lid. Het derde lid wordt door de al benoemde leden benoemd. Dit derde lid is tevens de voorzitter van de geschillencommissie. De benoemingen door Bo-Ex en de STOK zullen plaatsvinden binnen één maand na verzending van het verzoek tot geschillenbeslechting.
3. Indien Bo-Ex een uitspraak in een geschil wil conform artikel 17 lid 1, stelt zij de STOK daarvan schriftelijk en gemotiveerd in kennis.
4. Indien de STOK een uitspraak in een geschil wil conform artikel 17 lid 1, stelt zij Bo-Ex daarvan schriftelijk en gemotiveerd in kennis.
5. Indien een bewonerscommissie een uitspraak in een geschil wil conform artikel 17 lid 1, doet zij hiertoe schriftelijk en gemotiveerd een verzoek aan de STOK. Een afschrift stuurt zij naar Bo-Ex. De STOK treedt hierop in overleg met de bewonerscommissie en Bo-Ex en besluit daarna of zij een procedure start tot inschakelen van de geschillencommissie. Zij brengt direct de betrokken bewonerscommissie en Bo-Ex schriftelijk en gemotiveerd op de hoogte van haar besluit.

6. De geschillencommissie zal de bij het geschil betrokken partijen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk een maand na haar benoeming horen.
7. De geschillencommissie stelt de betrokken partijen bij het geschil zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 30 werkdagen na haar benoeming, schriftelijk in kennis van haar beslissing. Het met het toezicht op het bestuur belaste orgaan van Bo-Ex ontvangt een afschrift van die uitspraak.
8. Zodra de bij deze overeenkomst betrokken partijen aan een bevoegde rechterlijke instantie een geschil voorleggen dat eerder aan de geschillencommissie was voorgelegd, stopt de geschillencommissie met de behandeling van het geschil.
9. De kosten van de geschillencommissie zijn voor rekening van Bo-Ex.
10. Een verzoek om een uitspraak in een geschil heeft geen opschortende werking, tenzij zwaarwegende belangen opschorting rechtvaardigen. Een verzoek om behandeling van een geschil met opschortende werking kan gedaan worden aan de geschillencommissie als genoemd in artikel 17, 3^e lid. De redelijkheid van een opschortende werking wordt binnen twee weken beoordeeld door de voorzitter van deze geschillencommissie en meegedeeld aan betrokken partijen.

Wijziging van deze overeenkomst

Artikel 19

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd. Elke vijf jaar zullen partijen deze overeenkomst evalueren.
2. Deze overeenkomst kan alleen worden gewijzigd bij overeenstemming tussen Bo-Ex en de STOK.
3. Indien over voorgestelde wijzigingen geen overeenstemming wordt bereikt, kunnen partijen gezamenlijk besluiten een bemiddelaar of mediator in te schakelen, of anders zal het geschil worden neergelegd bij een door partijen conform artikel 18 te benoemen geschillencommissie. Indien dan nog geen overeenstemming wordt bereikt, zal dit geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Aldus overeengekomen,

Utrecht, 12 januari 2012

Namens Stichting Bo-Ex '91

Namens de STOK

J.J.G.M. Klinkenberg
Directeur

Y. del Valle
Voorzitter

S.J. Marinelli
Secretaris

Bijlage 1 : Matrix zeggenschap

Deze bijlage is onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst Bo-Ex - STOK.

In onderstaand overzicht wordt de mate van invloed van de STOK en de bewonerscommissies (aangegeven met BC) op een aantal onderwerpen van beheer en beleid van Bo-Ex.

De opsomming van de onderwerpen is voor wat betreft het aantal onderwerpen van overleg niet limitatief.

De opsomming is wél limitatief waar het gaat om de toegekende bevoegdheden. In het overzicht zijn de activiteiten informeren, overleggen en ongevraagd adviseren niet opgenomen. Daarover zijn in de samenwerkingsovereenkomst algemene richtlijnen gegeven.

Hieronder zijn de onderwerpen aangegeven ten aanzien waarvan de STOK, respectievelijk de bewonerscommissies instemmingsrecht, actief adviesrecht (partijen streven actief advies over deze onderwerpen na) of gekwalificeerd adviesrecht hebben. Als zowel voor de STOK als voor de bewonerscommissies bij hetzelfde onderwerp rechten zijn aangegeven geldt dit wat betreft de STOK voor het algemene beleid en standaardprocedures, en voor de bewonerscommissie de toepassing en uitvoering met betrekking tot het complex.

Verklaring laatste kolommen: 1: actief adviesrecht, 2: gekwalificeerd adviesrecht, 3: instemmingsrecht.

1	Algemeen	STOK	BC
1.0	Wijziging artikelen van de statuten van Bo-Ex die de STOK en/of bewonerscommissies betreffen	2	-
1.1	Wijziging overige artikelen van de statuten van Bo-Ex, die de huurdersbelangen betreffen	1	-
1.2	Vaststelling of wijziging reglement geschillencommissie, als bedoeld in het BBSH	2	-
1.3	Samenwerking of fusie met een andere rechtspersoon of opheffing van Bo-Ex, met betrekking tot de kwaliteit van dienstverlening ¹ .	2	-
1.4	Algemeen volkshuisvestelijk beleid en specifieke doelgroepen (n.a.v. ondernemingsplan en beredeneerd jaarverslag)	1	-
1.5	Kwaliteitsbeleid dienstverlening ²	2	-

¹ Voor het overige volgens de voorschriften van het BBSH.

² Bijvoorbeeld maatregelen om het KWH-label te behalen.

2.	Verhuur van woongelegenheden en beheer	STOK	BC
2.1	Woningverdeling en toewijzing ³ :	1	1
2.2	A. wijziging van de standaard huurovereenkomst en bijbehorende voorwaarden door Bo-Ex (waaronder procedure leefregels), behoudens wettelijk voorgeschreven regels B. opstellen en wijzigen leefregels complex	2 -	- 2
2.3	Procedures bij het aangaan/beëindigen individuele huurovereenkomsten	1	-
2.4	Incassobeleid	1	-
2.5	Beleid woningruil ³	2	-
2.6	Beleid medehuuderschap ³	1	-
2.7	Sociaal beheer en leefbaarheid	1	1
2.8	Procedures verbeteren woonomgeving	1	2
3.	Onderhoud, verbetering, sloop en nieuwbouw	STOK	BC
3.1	Beleid omtrent nieuwbouw van woningen	1	-
3.2	Procedures omtrent melding, uitvoering en controle van onderhoudsklachten	1	1
3.3	Meerjarenplanning onderhoudsactiviteiten ⁴	1	1
3.4	Planning en uitvoering onderhoud per complex, niet leidend tot huurverhoging, kleurkeuze schilderwerk ⁵	-	1
3.5	Procedures woningverbetering	1	-
3.6	Procedures toewijzing en inspraak nieuwbouw voor zover in belang van huurders en voor zover van toepassing ⁶	1	1
3.7	Globale bepaling ingreepniveaus (renovatie) op stedelijk niveau	1	-
3.8	Woningverbetering complex en verbetering woonomgeving: ingreepkeuze, planontwikkeling, toegepast sociaal plan	Zie noot 7	Zie noot 7
3.9	Deelname bewoners bouwteam ⁸	-	1
3.10	Deelname bewoners planteam ⁷	-	-
3.11	Verkoop van woongelegenheden	1	-
3.12	Sloop van woongelegenheden ⁷	-	-

³ Voor zover Bo-Ex daarin eigen beleid kan voeren.

⁴ Bijvoorbeeld preventief onderhoud mechanische ventilatie.

⁵ Mits deze keuze niet is beperkt door betrokkenheid van Welstand of rechten van de architect.

⁶ Bijvoorbeeld procedure vervroegde toewijzing, minimale punten van inspraak toekomstige bewoners

⁷ Over de participatie bij herstructurering zijn in 2011 door de gemeente Utrecht, De Bundeling en de Utrechtse Woningcorporaties afspraken gemaakt. Deze zijn verwoord in de overeenkomst 'Bouwen aan de Stad, Utrechtse Samenwerkingsafspraken Gemeente en Woningcorporaties 2011 – 2015). De mate van zeggenschap van de bewonerscommissie is bij de aanvang van het overleg tussen Bo-Ex en de betrokken bewonerscommissie overeen te komen. Als hulpmiddel voor de keuze van zeggenschapsniveau worden nog richtlijnen ontwikkeld, de zogenaamde checklist of een door STOK opgestelde richtlijn. Bo-Ex zal deze documenten bij de bespreking over het op te stellen begindocument aan de bewonerscommissie overhandigen en bespreken, en er bovendien op wijzen dat de bewonerscommissie hierover advies kan inwinnen bij STOK.

⁸ Een bouwteam volgt de voorbereiding in de bestekfase en in de uitvoeringsfase bij een project met inspraak van de bewoners.

4.	Huurprijsbeleid en financiën	STOK	BC
4.1	Meerjaren huurbeleid	2	-
4.1.1	Jaarlijkse gemiddelde huurverhoging en differentiatie hiervan	2	-
4.1.2	Huurbeleid bij mutatie	2	-
4.2	Bijzondere jaarlijkse aanpassing van de huur in een complex ⁹	-	1
4.3	Huurprijs na verbetering ¹⁰	1	2
4.4	Nieuwe diensten voor huurders na mutatie	2	-
4.5	Financiële bijdrage aan STOK	2	-

5.	Servicepakket en bijkomende kosten	STOK	BC
5.1	Procedures en methodieken bij het vaststellen van het servicepakket en de begroting en afrekening	2	-
5.2	Kwaliteit en uitvoering servicepakket, beheerovereenkomsten en contracten met leveranciers en de begroting en afrekening	1	2
5.3	Beheer van de centrale voorzieningen	-	1

5.4	Samenstelling en wijziging van het servicepakket ¹¹	3	3 ¹²
-----	--	---	-----------------

6.	Mutatiebeleid	STOK	BC
6.1	Beleid m.b.t. zelf aangebrachte voorzieningen	1	-
6.2	Procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat), oplevering door huurder	1	-
6.3	Wijze van oplevering door Bo-Ex	1	-
7.	Overleg met en betrekken van bewoners	STOK	BC
7.1	Handelwijze bij twijfels over representativiteit van een bewonerscommissie	1	1
7.2	Verdeling werkgebieden bewonerscommissies (complexen)	1	1
7.3	Voorlichting bewoners	1	1

⁹ Wanneer er vanwege bijzondere omstandigheden in een complex afgeweken wordt van de reguliere huurverhoging, bijvoorbeeld beperking van het onderhoud wegens toekomstige renovatie of sloop.

¹⁰ Conform de wettelijke bepalingen.

¹¹ Het instemmingsrecht van STOK geldt voor wijzigingen die betrekking hebben op het gehele woningbezit van Bo-Ex of het bezit in het werkgebied van meerdere bewonerscommissies. STOK vult dit instemmingsrecht in overleg met de betrokken bewonerscommissies in. Het instemmingsrecht van de bewonerscommissie geldt voor wijzigingen die uitsluitend op het woningbezit in het werkgebied van de betreffende bewonerscommissie van toepassing zijn. Het instemmingsrecht geldt niet voor de beheerovereenkomsten en contracten met leveranciers. Daarvoor geldt (ongevraagd) adviesrecht.

¹² Bij voorkeur op basis van een schriftelijke behoeftepeiling onder de bewoners van het complex.

Bijlage 2: Financieringsovereenkomst tussen de STOK en Bo-Ex

In deze bijlage hebben de STOK en Bo-Ex afspraken vastgelegd over de financiële ondersteuning door Bo-Ex van de huurdersorganisaties uit haar bezit. Het is de uitwerking van artikel 7 van de samenwerkingsovereenkomst tussen STOK en Bo-Ex, van 12 januari 2012.

Alle genoemde bedragen zijn prijspeil 1 januari 2012 tenzij anders vermeld en worden jaarlijks aangepast.

Definitie

Artikel 1

Een verhuureenheid is een zelfstandige dan wel onzelfstandige woning in bezit en beheer bij Bo-Ex. Jaarlijks wordt aan de hand van het jaarverslag van Bo-Ex dit aantal door Bo-Ex vastgesteld¹³.

Financiële ondersteuning aan de STOK

Artikel 2

1. Bo-Ex zal jaarlijks, op basis van de formule zoals beschreven in lid 2, een bedrag beschikbaar stellen aan de STOK. Dit bedrag zal door de STOK bestemd worden voor:
 - a. de (mede) financiering van de organisatie en de activiteiten van de STOK;
 - b. de financiering van (externe) deskundige ondersteuning en advisering;
 - c. de financiering van een opleidingsprogramma voor actieve leden van de STOK en/of de bij haar aangesloten bewonerscommissies;
 - d. de financiering van contributies aan lokale, regionale en/of landelijke bewonersorganisaties.
2. De bijdrage genoemd in punt 1 van dit artikel is als volgt opgebouwd:
 - a. een bedrag van € 73,50 per bij de STOK aangesloten bewonerscommissie. De STOK zal daartoe jaarlijks in de maand januari Bo-Ex een opgave doen van de aangesloten bewonerscommissies per ultimo van het voorgaande jaar. Dit bedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden met de consumentenprijsindex zoals gepubliceerd door het CBS;
 - b. een bedrag van € 0,36 per verhuureenheid, zijnde de contributie van het Regionaal Huurdersberaad (RHB). Dit bedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden met de consumentenprijsindex zoals gepubliceerd door het CBS. De STOK zal Bo-Ex jaarlijks voor 1 december schriftelijk berichten of het lidmaatschap van het RHB wordt voortgezet;
 - c. een bedrag van € 7.235,50 zijnde de contributie van de Nederlandse Woonbond. Dit bedrag zal jaarlijks aangepast worden met de ontwikkeling van de lidmaatschapstarieven van de Woonbond, en is gekoppeld aan het aantal wooneenheden van de verhuurder. De STOK zal Bo-Ex jaarlijks uiterlijk in september voorafgaand aan het betreffende jaar schriftelijk berichten of het lidmaatschap van de Woonbond wordt voortgezet;
 - d. een bedrag van € 6.720,- (excl. BTW) ten behoeve van 140 uur secretariële en financiële dienstverlening van Stade voor de STOK. Dit bedrag zal jaarlijks aangepast worden met de ontwikkeling van de uurtarieven voor secretariële en financiële dienstverlening van Stade.
 - e. Een bedrag van € 57.150,- (excl. BTW) ten behoeve van 450 uur inhoudelijke advisering van STOK door Stade Advies. Dit bedrag zal jaarlijks aangepast worden met de stijging van de werkgeverslasten (85% bepalend) en het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (15% bepalend).

¹³ Dit voorstel voor de bepaling van het aantal wooneenheden komt van Bo-Ex. De STOK zal met Bo-Ex in overleg treden of het niet mogelijk is al aan het eind van het jaar een opgave van het aantal wooneenheden te ontvangen.

3. Voor bijzondere activiteiten en projecten kan de STOK een extra financiële bijdrage van Bo-Ex vragen, op basis van een beschrijving van doel en aanpak van de activiteit of het project en een daarop gebaseerde begroting van de kosten. Bo-Ex zal binnen 10 werkdagen na ontvangst van de aanvraag aan de STOK haar besluit schriftelijk kenbaar maken. Wanneer de aanvraag niet of slechts gedeeltelijk wordt gehonoreerd zal Bo-Ex dit motiveren en eerst hierover in overleg treden met de STOK alvorens zij haar definitieve besluit hierover neemt.
4. Jaarlijks, voor 1 mei, legt de STOK aan Bo-Ex verantwoording af over de besteding van het door Bo-Ex beschikbaar gestelde bedrag.

Financiële ondersteuning aan de bewonerscommissies

Artikel 3

1. Bo-Ex zal jaarlijks, op basis van de formule zoals beschreven in lid 3, financiële bijdragen beschikbaar stellen aan de door haar erkende bewonerscommissies. Deze bijdrage zullen door de bewonerscommissies bestemd worden voor de (mede) financiering van hun organisatie en de activiteiten.
2. Elk jaar actualiseert Bo-Ex het overzicht met de door haar erkende bewonerscommissies. De bewonerscommissies ontvangen daartoe voor 1 december voorafgaand aan het betreffende kalenderjaar van Bo-Ex een overzicht met de gegevens met het verzoek dat te controleren en retour te sturen. De vergoeding aan de bewonerscommissies wordt door Bo-Ex binnen 4 weken nadat Bo-Ex het overzicht van de bewonerscommissie retour heeft ontvangen uitbetaald.
3. De bijdrage genoemd in lid 1 van dit artikel is als volgt opgebouwd:
 - a. een basisbedrag van € 135,- per bewonerscommissie;
 - b. een bedrag van € 1,25 per verhuureenheid van het complex of de complexen waarvan de betreffende bewonerscommissie de huurders vertegenwoordigt;
 - c. de in dit lid genoemde bedragen zullen jaarlijks geïndexeerd worden met de consumentenprijsindex zoals gepubliceerd door het CBS.
 - d. Op basis van een beperkte lijst met activeringscriteria krijgt de bewonerscommissie een toelage. De lijst met activering ziet er als volgt uit:
 - i. Geen extra bijdrage bij alleen deelname aan rondgang en reactie op brieven van Bo-Ex;
 - ii. Een extra bijdrage van € 0,75 per VHE als de commissie onderdeel i doet en daarnaast minimaal één maal per jaar overleg voert met Bo-Ex én een nieuwsbrief voor haar achterban uitbrengt of
 - iii. Een extra bijdrage van € 1,50 per VHE als de commissie onderdeel i en ii doet en minimaal twee maal per jaar overleg voert met Bo-Ex en minimaal twee maal per jaar een nieuwsbrief uitbrengt én een vergadering voor de achterban organiseert én een werkplan/begroting/jaarverslag indient.
4. Indien een bewonerscommissie een rechtspersoonlijkheid wil verkrijgen dan zullen de kosten hiervoor door Bo-Ex aan de bewonerscommissie worden vergoed.
5. Voor bijzondere activiteiten of faciliteiten (niet zijnde KvK en bankkosten) kunnen bewonerscommissies een aanvullende bijdrage aanvragen bij Bo-Ex, op basis van een omschrijving van de activiteit of van de nominale kosten van faciliteiten en daarop gebaseerde begroting. Bo-Ex zal, in samenwerking met een STOK-vertegenwoordiger, binnen 10 werkdagen na de ontvangst van dit verzoek een besluit nemen en haar standpunt schriftelijk meedelen aan de bewonerscommissie. Bij een positief besluit wordt het geld binnen 14 dagen overgemaakt. Wanneer de aanvraag niet of slechts gedeeltelijk wordt gehonoreerd zal Bo-Ex dit motiveren en eerst hierover in overleg treden met de STOK alvorens zij haar definitieve besluit hierover neemt.

6. Bij het verstrekken van de vergoeding voor duurzame goederen wordt een contract tussen de commissie en Bo-Ex opgesteld zodat duidelijk is dat bij beëindiging van activiteiten (door het bestuurslid) het duurzame goed weer voor de commissie/Bo-Ex beschikbaar komt.
7. Verantwoording van de kosten vindt plaats middels het indienen van originele facturen/bonnen.
8. Incidentele kosten voor niet-bewonerscommissies (losse groepen) wordt afzonderlijk beoordeeld naar nut en noodzaak.
9. Commissies in herstructureringscomplexen krijgen daarnaast de geldende bijdrage gedurende het proces conform de DUO-afspraken.

Aldus overeengekomen,
Utrecht, 12 januari 2012

Namens de Stichting Bo-Ex '91

J.J.G.M. Klinkenberg
Directeur

Namens de STOK

Y. del Valle
Voorzitter

S.J. Marinelli
Secretaris