

Samenwerkingsovereenkomst

**Stichting Ymere en
huurdersorganisaties verenigd in de
Samenwerkende Huurdersorganisaties
Ymere**

Ymere en SHY

27 januari 2010

Inhoudsopgave

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST	3
BIJLAGE 1: RICHTLIJNEN DRAAIBOEK OVERLEG BEWONERSCOMMISSIE – YMERE REGIOKANTOOR.....	17
BIJLAGE 2: OVERLEGPROTOCOL SHY EN YMERE CONCERN.....	20
BIJLAGE 3: INFORMATIE, ADVIES EN INSTEMMING DOOR HUURDERS EN HUN ORGANISATIES OP DE VERSCHILLENDE OVERLEGNIVEAUS: "DE KRUISJESLIJST"	22

Samenwerkingsovereenkomst Stichting Ymere en huurdersorganisaties verenigd in de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere

Partijen

1. Stichting Ymere, verder te noemen Ymere

en

2. Stichting Bewoners Organisatie bij Ymere (S.B.O.) ,de Huurders Vereniging Almere (H.V.A.), Vereniging Huurders Haarlemmermeer (V.H.H.) en Huurders Vereniging de Waakvlam, verenigd in Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere, verder te noemen SHY.

Overwegende dat:

- Ymere verantwoordelijk is voor het beheer en het beleid op het gebied van haar totale woningbestand;
- Bij het beheer en de beleidsontwikkeling door Ymere participatie van huurders noodzakelijk is en bijdraagt aan verbetering van de kwaliteit van het woningbestand, van de woonomgeving en de dienstverlening;
- Structureel overleg tussen Ymere en SHY, de lokale huurdersorganisaties en de bewonerscommissies daarvan, niet het enige maar wel een onmisbaar onderdeel uitmaakt;
- Deze samenwerkingsovereenkomst de strekking heeft het overleg en de andere vormen van communicatie tussen Ymere en SHY op een zo goed mogelijke wijze te laten plaats vinden;
- Ymere en SHY ernaar streven tot een optimale samenwerking te komen met respect voor elkaars standpunten en doelstellingen;
- SHY de koepel is van alle door Ymere erkende lokale huurdersorganisaties en de vertegenwoordiger van de huurders van Ymere en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van Ymere;
- Het belangrijk is dat SHY deze betrokkenheid en invloed uitoefent vanuit een sterke, onafhankelijke en zelfstandige positie en dat mede daarom waarde moet worden gehecht aan de representativiteit van SHY;
- Ymere de belangen van huurders van haar woningen erkent en daarom met SHY overlegt en samenwerkt zodat de invloed van huurders op het beleid van Ymere voldoende wordt gewaarborgd;
- In het kader van de lokale verankering ook op andere niveaus wordt overlegd onder het motto "lokaal waar het kan, centraal waar dat voordelen heeft"; en dat hiermee tenminste wordt gedoeld op het overleg tussen de lokale huurdersorganisatie en de directie van de regiokantoren;
- In principe geen enkel onderwerp rakend aan het huurdersbelang, uitgesloten zal worden van overleg;
- Zowel Ymere als SHY inzien dat het noodzakelijk is om ook andere vormen van participatie dan in bewonerscommissies te initiëren en te stimuleren;
- Ymere en de huurdersorganisaties aanvullende afspraken willen maken bij de kaders die de Wet op het overleg huurders verhuurder voor bewonersparticipatie biedt.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1 Definities en begrippen

Ymere	De toegelaten instelling conform het BBSH.
SHY	Overkoepelende huurdersorganisatie waarin de lokale huurdersorganisaties bij Ymere zijn aangesloten met als doel de belangen van alle huurders bij Ymere te behartigen. Gesprekspartner Ymere conform BBSH en Overlegwet.
Lokale huurdersorganisatie	De organisatie van huurders van een regiokantoor. Deze organisatie is lid van SHY. Een lokale huurdersorganisatie kan ook de huurders van meerdere regiokantoren vertegenwoordigen.
Bewonerscommissie	Een bewonerscommissie, al dan niet zijnde een rechtspersoon, is een uit huurders en/of medebewoners bestaande vertegenwoordiging op basis van deze samenwerkingsovereenkomst en het participatiereglement, die wordt geacht de belangen te behartigen van de huurders of de bewoners van een of meerdere complexen. Een bewonerscommissie kan actief zijn voor meerdere verhuurders wanneer in een fysiek of administratief afgebakend gebied van een of meer complexen meerdere verhuurders actief zijn.
Huurder	Huurder en/of medehuurder van woningen van Ymere.
Bewoner	Huurder en diegene die met toestemming van Ymere en/of de huurder zijn hoofdverblijf in de gehuurde woning heeft en eigenaar van de woning die samen met Ymere in een vereniging van eigenaren zit.
Complex	Een verzameling woningen van Ymere die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen en die in beginsel de basis vormen van het werkgebied van een bewonerscommissie. In afwijking van de Overlegwet kent deze overeenkomst geen minimum aantal woningen voor een complex.
Regio	Het werkgebied van één regiokantoor.
Regiokantoor	Locatie van waaruit Ymere contact heeft met huurders en hun organisaties.
Lokaal overleg	Overleg tussen de lokale huurdersorganisatie en de directie van het regiokantoor.
Complexoverstijgend overleg	Overleg over onderwerpen die meerdere complexen aangaan, op buurt, wijk, stadsdeel, gemeente of regioniveau.
Overige overlegmethoden	Elke vorm van overleg passend bij de situatie in een bepaald complex, buurt of wijk. Deze vormen van overleg worden altijd

opgezet in overleg met de eventueel bestaande bewonersoverleggen.

BBSH

Besluit Beheer Sociale Huursector.

Overlegwet

Wet op het overleg tussen huurders en verhuurder.

Artikel 2 Partijen

1. Ymere, SHY en de lokale huurdersorganisaties zijn partij in deze overeenkomst.
2. De bewonerscommissies zijn tevens gebonden door deze overeenkomst.
3. Deze overeenkomst laat de bestaande rechtsverhoudingen tussen Ymere en de individuele huurders onverlet.

Artikel 3 Doelstellingen en uitgangspunten

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstellingen:
 - a. Een zo breed mogelijke participatie van huurders ten aanzien van Ymere mogelijk te maken.
 - b. Het bevorderen van gelijkwaardig overleg tussen Ymere enerzijds en SHY, de lokale huurdersorganisaties en de bewonerscommissies anderzijds.
 - c. De huurders(organisaties) goede mogelijkheden te bieden om de belangen van bewoners van Ymere te behartigen.
 - d. Ymere vanuit het klantperspectief informatie en/of advies te bieden over haar beleid en dienstverlening.
 - e. De verschillende niveaus van overleg tussen Ymere en de huurders te stroomlijnen en met elkaar te verbinden.
 - f. Regels en procedures af te spreken om het overleg tussen en de wederzijdse posities van Ymere en de huurders(organisaties) op verschillende niveaus te verduidelijken en te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen.
2. Ymere en SHY bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in complexen of buurten.
3. Deze overeenkomst biedt SHY de mogelijkheid en de middelen om de belangen van de bewoners te bundelen en in te brengen in het beleid van Ymere. En biedt Ymere de mogelijkheid om met één organisatie te kunnen overleggen hoe deze belangen in het beleid ingepast kunnen worden.
4. Partijen streven ernaar via constructief overleg en advisering tot elkaar te komen.
5. Ymere maakt nieuwe huurders attent op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij een bestaande bewonerscommissie en de lokale huurdersorganisatie of bij het ontbreken van een commissie op de mogelijkheid een dergelijke commissie op te richten.
6. Deze samenwerkingsovereenkomst beoogt het vastleggen van een overlegstructuur waarin sprake is van een onlosmakelijk met elkaar verbonden reeks van overleg op het niveau van bewonerscommissie, lokale huurdersorganisatie en SHY. De reeks ziet er als volgt uit:

Individuele huurder

- Komt op voor zijn/haar eigen belang
- Heeft als gesprekspartner een eerstelijns medewerker van Ymere
- Heeft van doen met de afspraken die direct raken aan de eigen woning of de woonomgeving
- Kan lid zijn van een bewonerscommissie

Bewonerscommissie

- Behartigt de belangen van de huurders van een (deel)complex van Ymere

- Heeft als gesprekspartner een vertegenwoordiger van het rayon
- Heeft van doen met complexaangelegenheden
- Maakt deel uit van de Lokale Huurdersorganisatie

Lokale Huurdersorganisatie

- Behartigt de belangen van de huurders van een regiokantoor
- Heeft als gesprekspartner de directeur van het regiokantoor
- Heeft van doen met complexoverstijgend beleid
- Maakt deel uit van SHY

SHY

- Behartigt de belangen van alle huurders van Ymere
- Heeft als gesprekspartner de Raad van Bestuur van Ymere
- Heeft van doen met vestigings- en gemeenteoverstijgend beleid

Adviesrecht, initiatiefrecht en eventueel instemmingsrecht in het kader van de wet op het overleg huurders verhuurder en het BBSH op de genoemde gebieden is het exclusieve recht van deze partijen.

Procedures

Artikel 4 overleg

4.1 Niveaus van overleg

Er zijn binnen Ymere verschillende niveaus van overleg. Dit is het gevolg van de schaalgrootte bij Ymere waardoor het voor bewoners niet doenlijk is alles op één niveau te regelen. Bij het overleg tussen Ymere en de huurders(organisaties) wordt per onderwerp het meest geschikte niveau gezocht. Hierbij zijn te onderscheiden:

- Individuele huurder: Kan bepaalde informatie opvragen en heeft op grond van zijn/haar huurovereenkomst instemmingsrecht op een aantal zaken.
- Complexniveau: hier wordt overlegd tussen Ymere en een vertegenwoordiging van de huurders per complex over die zaken die spelen binnen het werkgebied van de vertegenwoordiging.
- Complexoverstijgend niveau: Het kan hier gaan om overleg tussen Ymere en verschillende commissies in een buurt, wijk, stadsdeel of gemeente.
- Regio-overleg bestuursniveau: overleg van (een afvaardiging van) het bestuur van de lokale huurdersorganisatie met de regiodirectie.
- Regio-overleg bewoners(commissies): overleg tussen regiodirectie en de gezamenlijke bewoners(commissies) uit de regio.
- Stedelijk overleg: in de meeste regio's valt dit samen met het regio-overleg. Er zijn echter gemeenten waar meer dan één vestiging van Ymere bestaat. Daar is een regio-overstijgend overleg wenselijk met name op die onderwerpen die de gehele gemeente betreffen zoals invulling van de prestatieafspraken met de gemeente en de woningtoewijzing.
- Ymere Concern: Hier wordt over al die zaken overlegd die gelden voor alle huurders van Ymere.

4.2 Overleg met de bewonerscommissie

1. Er vindt minimaal twee keer per jaar geagendeerd overleg plaats tussen de bewonerscommissie en Ymere over complexgerelateerde zaken. Op verzoek van één der partijen kan vaker overleg plaats vinden.

2. Tussen elke bewonerscommissie en Ymere wordt een draaiboek vastgelegd op de eerste vraag van een van de overlegpartners hierom. Hierin worden de volgende zaken vastgelegd:

- Werkgebied van de commissie
- Contactpersonen van de commissie en van Ymere
- Wijze van melden van wijzigingen contactpersonen
- Frequentie van het overleg
- Onderwerpen voor het komende jaar
- Vergaderafspraken (voorzitten, locatie, verslaglegging)
- Informatievoorziening van de commissie en van Ymere
- Specifieke afspraken met betrekking tot het complex
- Afspraken over tussentijds overleg

Dit draaiboek wordt jaarlijks geijkt en bijgesteld wanneer noodzakelijk. Het protocol kan niet eenzijdig worden gewijzigd. Een model voor dit protocol is bijgesloten als bijlage 1 bij dit reglement.

Ymere informeert de lokale huurdersorganisaties over de inhoud van het draaiboek.

3. Tenzij bewonerscommissie en Ymere gezamenlijk anders besluiten, worden onder de in het eerste lid bedoelde minimale aantal van twee overleggen verstaan respectievelijk een voor- en een najaarsoverleg. De agenda voor het voorjaarsoverleg bevat in ieder geval het verslag van de vorige vergadering, de servicekostenafrekeningen en de begroting van de servicekosten. De agenda van het najaarsoverleg bevat in ieder geval het verslag van de vorige vergadering, een overzicht van de stand van zaken met betrekking tot het planmatig onderhoud voor het betreffende complex in het lopende jaar en het komende jaar en het overlegprotocol van de bewonerscommissie. Agenda en stukken worden uiterlijk tien werkdagen voor de betreffende vergadering aan de bewonerscommissie gestuurd.
4. Ymere wijst een medewerker aan als contactpersoon voor de bewonerscommissie. Deze medewerker kan zich in het overleg laten bijstaan of vervangen. Ymere informeert de bewonerscommissie zo spoedig mogelijk, indien een andere medewerker als contactpersoon optreedt. Nieuwe contactpersonen en/of vervangers zorgen ervoor dat zij op de hoogte zijn van het betreffende dossier.
5. Aan verzoeken van bewonerscommissies wordt in beginsel binnen 4 weken tegemoet gekomen. Indien de termijn van 4 weken niet mogelijk is wordt de bewonerscommissie hierover en over de haalbare afhandelingstermijn binnen 2 weken na het verzoek geïnformeerd.
6. Ymere meldt de bewonerscommissie mutaties in woningen in het werkgebied van de commissie, in die zin dat Ymere de adressen eens per kwartaal aan de bewonerscommissie meldt met vermelding van datum leegkomst en verhuur, dan wel wijzigen bestemming in bijv. verkoop.
7. Ymere informeert nieuwe bewoners van een complex, onder vermelding van de contactpersoon, over de in dat complex functionerende bewonerscommissie.
8. Op eerste verzoek van de bewonerscommissie en uiterlijk binnen een maand na dat verzoek, wordt in aanwezigheid van leden van de bewonerscommissie door een medewerker van Ymere een schouw gehouden van het complex en de directe omgeving. De wijze waarop en de frequentie wordt in gezamenlijk overleg bepaald, met dien verstande dat een bewonerscommissie daar desgewenst in ieder geval elk half jaar één keer recht op heeft.

4.3 Complexoverstijgend overleg

1. Doel van complexoverstijgend overleg is het betrekken van de huurders en bewonerscommissies in een bepaald gebied, buurt of wijk, bij de besluitvorming van Ymere over dat gebied.
2. Het complexoverstijgend overleg kan worden samengesteld uit de bewonerscommissies uit een bepaald gebied. De samenstelling van het overleg hoeft niet beperkt te worden tot de bewonerscommissies. Indien het onderwerp dat vraagt kan het complexoverstijgend overleg worden uitgebreid met alle huurders van het gebied en eventuele andere betrokkenen.
3. Een complexoverstijgend overleg wordt altijd ingesteld in de volgende situaties:
 - (her)Ontwikkelen van een buurtvisie
 - Grote ingrepen in de wijk zoals stedelijke vernieuwing
 - als de gezamenlijke bewonerscommissies in een gebied, Ymere, de lokale huurdersorganisatie of een andere overlegpartner in het gebied (bijv. stadsdeel, lokaal welzijnswerk) daar om vragen. Een verzoek wordt altijd gemotiveerd gedaan en bij afwijzing van het verzoek wordt hiervoor ook een duidelijke motivatie gegeven. De lokale huurdersorganisatie wordt op de hoogte gebracht van het verzoek en de eventuele afwijzing.
4. Het complexoverstijgend overleg is afhankelijk van de noodzaak tot betrekken van bewoners. De frequentie en duur van een complexoverstijgend overleg wordt in samenspraak met de deelnemers bepaald.
5. De lokale huurdersorganisatie wordt altijd geïnformeerd voordat een complexoverstijgend overleg wordt gestart.

4.4 Overleg Regiokantoor

1. Bestuurlijk overleg Regiokantoor
 - a. De lokale huurdersorganisatie heeft tenminste drie maal per jaar een bestuurlijk overleg met de directie van de regio.
 - b. Doel van dit overleg is om invloed uit te oefenen op de plannen en beleidswijzigingen in de regio en het volgen van de voortgang van de participatie in het vestigingsgebied.
 - c. Een tweede doel is het voorbereiden van de overleggen tussen de regiodirectie en de bewonerscommissies in de regio.
 - d. Deelnemers aan dit overleg zijn de regiodirectie en een afvaardiging van de lokale huurdersorganisatie. Beiden kunnen zich laten bijstaan door derden.
2. Overleg met Bewonerscommissies Regiokantoor
 - a. De bewonerscommissies in de regio hebben ten minste twee maal per jaar een gezamenlijk overleg met de regiodirectie.
 - b. In dit overleg wordt in elk geval het (concept-) jaarplan en het jaarverslag van de regio besproken. Bij de bespreking hiervan krijgen bewonerscommissies de gelegenheid voorstellen te doen voor op te nemen activiteiten.
 - c. Deelnemers aan dit overleg zijn de regiodirectie, de bewonerscommissies en het bestuur van de lokale huurdersorganisatie.

4.5 Concernoverleg

1. Ymere wordt in het overleg op concernniveau vertegenwoordigd door (een afvaardiging van) de Raad van Bestuur. Indien de raad van bestuur dit wenst kan die worden bijgestaan door medewerkers van Ymere of andere adviseurs.
2. SHY wordt in het overleg op concernniveau vertegenwoordigd door afvaardiging van het bestuur van SHY. SHY kan zich in het overleg laten bijstaan door leden van andere bewonersorganisaties of adviseurs.

3. Het overleg vindt tenminste vier maal per jaar plaats. Voorts kan dit overleg plaatsvinden op verzoek van Ymere of SHY als dit in de ogen van de verzoeker gewenst is.
4. Overlegvergaderingen zullen worden voorbereid, geleid en verslagen in overeenstemming met het in bijlage 2 genoemd overlegprotocol.

Artikel 5. Informatie

1. Ymere informeert SHY, de lokale huurdersorganisaties en bewonerscommissies over alle onderwerpen die de belangen van de huurders raken. Per overlegniveau betreft het in elk geval de onderwerpen benoemd in de "kruisjeslijst" in bijlage 3 en voornemens tot beleidswijziging. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen informatie die op verzoek wordt toegestuurd of informatie die Ymere altijd zal versturen.
2. Informatie wordt op een zodanig tijdstip gegeven dat het voor de betreffende bewonersorganisatie mogelijk is om invloed uit te oefenen op de besluitvorming binnen Ymere.
3. Indien de betreffende bewonersorganisatie te kennen geeft overleg te willen voeren over de verstrekte informatie dan zal in overleg naar de eerstvolgende gelegenheid hiervoor worden gezocht.
4. De betreffende bewonersorganisatie geeft binnen vier weken aan of zij overleg wil voeren over de verstrekte informatie.
5. Indien de betreffende bewonersorganisatie ruggespraak wenst met haar georganiseerde achterban zal hiervoor met Ymere per keer een redelijke termijn worden afgesproken.
6. SHY en de lokale huurdersorganisaties informeren Ymere minimaal één maal per jaar schriftelijk over de voortgang van haar activiteiten en het gevoerde overleg met de achterban.

Artikel 6. Advies

1. Indien Ymere het beleid wil wijzigen ten aanzien van de onderwerpen die het huurdersbelang raken zoals onder meer genoemd in bijlage 3 bij deze overeenkomst, dan informeert Ymere hierover de bewonersorganisatie op het betreffende niveau van overleg tijdig en schriftelijk. In uitzonderlijke –gemotiveerde- situaties kan een spoedoverleg noodzakelijk en mogelijk zijn.
2. Ymere en de betreffende bewonersorganisatie gaan op grond van deze informatie in overleg over de motieven, uitgangspunten, uitwerking en uitvoering van de wijziging om te komen tot een door beide partijen gedragen voorstel. De adviesaanvraag is het sluitstuk van deze overlegfase.
3. Aan het eind van het lid 1 en 2 genoemd overlegproces stelt Ymere de betreffende bewonersorganisatie gedurende de door hem aan te geven periode van ten minste zes weken in staat hem daarover te adviseren.
4. Ymere geeft binnen twee weken na ontvangst van het schriftelijke advies van de betreffende bewonersorganisatie schriftelijk aan in hoeverre het advies wordt opgevolgd. Indien van het advies wordt afgeweken wordt dit gemotiveerd.
5. Ymere wacht drie werkdagen nadat de betreffende bewonersorganisatie de in lid 4 van dit artikel bedoelde reactie van Ymere heeft ontvangen met het uitvoeren van de beleidswijziging.
6. Als Ymere niet binnen de in lid 3 genoemde periode een schriftelijk advies van de betreffende bewonersorganisatie heeft ontvangen mag Ymere ervan uitgaan dat deze instemt met het voornemen van Ymere en tot uitvoering overgaan.

Artikel 7. Initiatief

1. De bewonersorganisatie heeft op zijn eigen overlegniveau te allen tijde het recht om op eigen initiatief onderzoek te (doen) verrichten en kan voorstellen doen aangaande onderwerpen, die van invloed kunnen zijn op het door Ymere te voeren beleid.
2. Ymere zal deze voorstellen behandelen alsof het een aangevraagd advies betreft. Uitzondering hierop zijn die voorstellen waarvan Ymere duidelijk kan maken dat het niet direct opportuun is daarop in te gaan. Deze afwijzing wordt altijd met redenen omkleed. Er wordt wel aangegeven wanneer er wel nadere bespreking van het advies kan plaatsvinden.

Artikel 8. Instemmingsrecht

Indien Ymere wenst over te gaan tot wijziging van een van de in bijlage 3 genoemde onderwerpen per overlegniveau is instemming van de betreffende bewonersorganisatie vereist.

Artikel 9. Bewonerscommissies

1. Doel en activiteiten

- a. Een bewonerscommissie heeft tot doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de huurders van het complex, complexen of buurt die zij vertegenwoordigt. De bewonerscommissie bevordert een goede communicatie tussen de bewoners en Ymere en probeert door overleg knelpunten op te lossen en aan wensen tegemoet te komen.
- b. De bewonerscommissie betreft de huurders in het complex actief bij haar activiteiten door in elk geval een jaarlijkse vergadering met deze huurders, maar bijvoorbeeld ook een nieuwsbrief, enquêtes, een website en/of e-mail. Doel hiervan is van de bewoners te vernemen welke wensen of problemen er leven en ook de bewoners te informeren over de resultaten van het overleg met Ymere.
- c. De bewonerscommissie brengt binnen zes (6) maanden na het verstrijken van het jaar verslag uit aan de lokale huurdersorganisaties over de wijze waarop zij contacten met de bewoners heeft onderhouden en hen heeft geïnformeerd. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van nieuwsbrieven, vergaderverslagen en/of een jaarverslag.
- d. De bewonerscommissie legt jaarlijks verantwoording af over de besteding van de via de lokale huurdersorganisaties verkregen financiële middelen. Dit gebeurt, op aanwijzing van het bestuur van de lokale huurdersorganisatie, op een dusdanig tijdstip en wijze dat het bestuur van de lokale huurdersorganisatie jaarlijks adequaat een financieel verslag kan uitbrengen aan de eigen achterban en aan Ymere.
- e. De bewonerscommissie participeert voor zover mogelijk binnen de organen en activiteiten van de lokale huurdersorganisaties om de belangen te behartigen van de bewoners die zij vertegenwoordigen.

2. Samenstelling van een bewonerscommissie

- a. Een bewonerscommissie bestaat in principe uit huurders van een complex. Wanneer er tussen Ymere en de lokale huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie aanvullende afspraken zijn gemaakt kunnen ook niet-huurders lid zijn van een bewonerscommissie met die restrictie dat een meerderheid van de leden ten minste in het complex woont en huurder is. Wanneer niet-huurders lid zijn van de bewonerscommissie hebben zij geen stem in de besluitvorming over gekwalificeerde adviezen aan Ymere.
- b. Geen lid kunnen zijn bewoners die in dienst zijn bij Ymere, zitting hebben in de Raad van Commissarissen of een adviesraad van Ymere of op andere wijzen activiteiten ontplooiën die naar oordeel van de bewonerscommissie en/of de

lokale huurdersorganisatie strijdig zijn met de belangenbehartiging van de huurders.

- c. De bewonerscommissie stelt zich open voor bewoners uit het complex die zich aanmelden als nieuw lid van de commissie. Een bewonerscommissie kan alleen om zwaarwegende redenen besluiten een bewoner niet als lid van de commissie toe te laten.

3. Oprichten nieuwe bewonerscommissie

- a. Elke bewoner, de lokale huurdersorganisatie en/of Ymere kan het initiatief nemen een bewonerscommissie op te richten. Wanneer Ymere het initiatief neemt, wordt dit zo snel als mogelijk overgedragen aan de bewoners.
- b. De lokale huurdersorganisatie ondersteunt elk initiatief om een bewonerscommissie op te richten in complexen waar geen bewonerscommissie is.
- c. De initiatiefnemers, zoals bedoeld in 9.2.a maken bij alle huurders in het complex bekend dat zij een bewonerscommissie willen oprichten. Zij geven daarbij aan hoe de huurders kunnen melden dat zij ook deel willen nemen in de commissie en tot wanneer dat kan. Er wordt in beginsel niemand uitgesloten van deelname aan de commissie.
- d. De bewonerscommissie zal zichzelf voorstellen aan alle bewoners door middel van een bijeenkomst of op een andere manier die zo veel mogelijk bewoners van het complex bereikt (nieuwsbrief, internet, etc.).
- e. De bewonerscommissie erkent de lokale huurdersorganisatie als koepel van alle bewonerscommissies van Ymere voor het betreffende regiokantoor en sluit zich daarbij aan.
- f. De lokale huurdersorganisatie bevestigt op basis van art. 10 van deze overeenkomst de erkenning en aanmelding van de bewonerscommissie schriftelijk aan de bewonerscommissie en aan de vestiging van Ymere.

Artikel 10. Erkenning

1. Bewonerscommissie

- a. Ymere en de lokale huurdersorganisatie zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de erkenning van een bewonerscommissie. Daartoe werkt elke lokale huurdersorganisatie met het eigen regiokantoor van Ymere een protocol erkenning bewonerscommissies uit.
- b. Een bewonerscommissie die tot stand komt conform het bepaalde in artikel 9 lid 2, wordt en blijft erkend als gespreks- en onderhandelingspartner over het beheer en beleid van Ymere betreffende haar werkgebied of (deel)belang, ondanks eventuele mutaties in de samenstelling, zolang de bewonerscommissie aan de in art. 9 beschreven vereisten voldoet.
- c. Per complex wordt door de lokale huurdersorganisatie en Ymere slechts één bewonerscommissie erkend.
- d. Indien er een geschil ontstaat over de erkenning van een bewonerscommissie zal er een ad-hoc geschillencommissie worden ingesteld waar zowel Ymere als de lokale huurdersorganisatie een lid voor voordragen. De twee leden vragen zelf een voorzitter.

2. Lokale huurdersorganisatie

- a. Een lokale huurdersorganisatie wordt erkend als zelfstandige gesprekspartner van Ymere op die onderwerpen die het beleid betreffen in het werkgebied van de organisatie. Per regio kan er slechts één lokale organisatie worden erkend. Een lokale huurdersorganisatie kan huurders van verschillende regio's vertegenwoordigen.
- b. De lokale huurdersorganisatie wordt en blijft erkend door Ymere en SHY zolang deze voldoet aan de volgende eisen:

- De lokale huurdersorganisatie houdt alle bewonerscommissies op de hoogte van haar keuzes, inzet en mogelijkheden.
- De lokale huurdersorganisatie stelt alle bewonerscommissies in staat om deel te nemen aan het vaststellen van het beleid en van het werkplan.
- De lokale huurdersorganisatie stelt alle bewonerscommissies in staat om haar jaarverslag en de jaarafrekening te beoordelen.
- De lokale huurdersorganisatie geeft alle bewonerscommissies de mogelijkheid om bestuursleden te kandideren.
- De lokale huurdersorganisatie neemt actief deel in SHY en erkent SHY als platform voor het overleg met de Raad van Bestuur van Ymere.

3. Centrale koepel: Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY)

- a. Ymere erkent SHY als huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, lid 1, sub f, van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder en zal alleen dan een andere organisatie als huurdersorganisatie erkennen als de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde huurdersorganisaties hiermee instemmen.
- b. SHY wordt door Ymere als gesprekspartner erkend op voorwaarde en zolang:
 - SHY alle lokale huurdersorganisaties bij Ymere toegang geeft tot deelname aan SHY;
 - De bestuursleden van SHY afkomstig zijn uit de besturen van de lokale huurdersorganisaties;
 - SHY ten minste een maal per jaar alle bewonerscommissies bij Ymere informeert over haar werkzaamheden; eventueel via de lokale huurdersorganisaties;
 - SHY het tot stand komen van nieuwe vormen van participatie die meer huurders de mogelijkheid biedt om mee te doen met het verbeteren van woon- leef- en werkomgeving bevordert.

Artikel 11. Bekostiging en afrekening met de huurdersorganisaties

1. Ymere neemt de verantwoordelijkheid om de bewonerscommissies in de regio te ondersteunen. Voor een deel van de structurele kosten die bewonerscommissies maken verstrekt Ymere de lokale huurdersorganisaties een bedrag voor de vaste bijdragen aan de bewonerscommissies. De spelregels hoe de vaste bijdragen aan de bewonerscommissies worden vastgesteld, verdeeld en verantwoord, staan voor elke lokale huurdersorganisatie in een Financieel Statuut dat vastgesteld is door de leden van de lokale huurdersorganisatie. Daarnaast biedt Ymere facilitaire ondersteuning waar nodig voor:
 - Kantoorruimte en/of vergaderruimte;
 - Telefoon, porto, abonnement van internetfaciliteiten;
 - Incidentele activiteitenkosten na aanvraag bij de regiodirecteur.
 In het geval van bijzondere omstandigheden in een complex, zoals beschreven in art. 12.1, kan een bewonerscommissie via de lokale huurdersorganisatie een beroep doen op ondersteuning door een onafhankelijk adviseur. Bewoners bepalen in principe zelf welke organisatie of persoon deze ondersteuning zal bieden en waaruit de ondersteuning bestaat. Ymere stemt in met het betalen van de kosten van de ondersteuning op basis van een offerte en een plan van aanpak, nadat de kwaliteit en hoogte van de kosten van de ondersteuning door Ymere zijn goedgekeurd.
2. Ymere verstrekt de financiële ondersteuning die SHY en de lokale huurdersorganisaties nodig hebben om de vertegenwoordigende en overlegtaken alsmede de taken betreffende de onderlinge communicatie en die met de achterban tot op het niveau van het complex en het totale concern goed te kunnen behartigen. De volgende kosten vallen hieronder:
 - Huur en overige kosten kantoorruimte;

- Kosten voor een eigen periodiek en ruimte om informatie te verstrekken in het bewonersblad van Ymere, onder redactie van SHY of de lokale huurdersorganisatie;
 - Het kunnen verstrekken van vacatiegelden aan de bestuursleden en deelnemers aan de achterbanraadpleging van de lokale huurdersorganisatie;
 - De kosten voor digitale communicatie tussen bestuursleden onderling en tussen de besturen en hun achterban;
 - Een tegemoetkoming aan de bestuursleden van SHY en de lokale huurdersorganisaties voor een PC en randapparatuur;
 - Training, scholing en deskundigheidsbevordering van het bestuur en de leden;
 - Kosten verbonden aan lidmaatschappen en abonnementen
 - Het inhuren van externe inhoudelijke en/of procesmatige ondersteuning die SHY en de lokale huurdersorganisatie nodig achten bij de uitoefening van hun taken, zowel voor taken gericht op belangenbehartiging als op de processen bij een huurdersorganisatie intern.
 - Het inhuren van administratieve en organisatorische ondersteuning die SHY en de lokale huurdersorganisaties nodig achten bij de uitoefening van hun taken en het in stand houden van hun organisatie(s).
3. SHY dient samen met de lokale huurderorganisaties jaarlijks een werkplan en begroting in bij de Raad van Bestuur waarin bovengenoemde posten zijn opgenomen. In de begroting is duidelijk onderscheiden welke budgetten beschikbaar zijn voor SHY zelf en welke voor elke lokale huurdersorganisatie. De begroting is gebaseerd op werkplannen van SHY en van de lokale huurdersorganisaties. De bijdrage die Ymere jaarlijks aan SHY en de lokale huurdersorganisaties verstrekt, is ter grootte van deze begroting. Over de hoogte van de begroting en de inhoud van het werkplan zal overlegd worden met Ymere. Werkplan en begroting worden daartoe jaarlijks in november aan Ymere voorgelegd.
 4. Ymere betaalt de jaarlijkse bijdrage aan SHY resp. de lokale huurdersorganisatie in twee termijnen indien SHY resp. de lokale huurdersorganisatie tijdig de begroting en betalingsverzoek heeft verstuurd.
Ymere betaalt de helft van de bijdrage voor 1 januari wanneer het betalingsverzoek voor 1 december is ontvangen.
Ymere betaalt de tweede helft van de bijdrage voor 1 juli wanneer het betalingsverzoek voor 1 juni is ontvangen.
 5. Indien de betaling ondanks tijdige verzending van de aanvraag door SHY na 15 januari resp. 15 juli plaatsvindt heeft SHY recht op de wettelijke rente over het niet uitbetaalde bedrag.
 6. Lopende het jaar kan SHY resp. de lokale huurderorganisaties een onderbouwde aanvraag indienen bij de Raad van Bestuur voor een aanvullende bijdrage voor onvoorziene kosten.
 7. SHY en de lokale huurdersorganisaties leggen jaarlijks, vóór 1 juni van het volgende jaar, verantwoording af aan Ymere door middel van jaarverslagen met een verklaring van de kascommissie of een accountantsverklaring, waarin is opgenomen een exploitatierekening over het afgesloten boekjaar en een balans, voorzien van een toelichting. Ymere zal deze stukken gebruiken als toets op de begroting, die voor het betreffende boekjaar van toepassing was, teneinde zich een oordeel te vormen over het gebruik van de verstrekte bijdrage in dat boekjaar.

Artikel 12. Andere vormen van participatie

1. Bijzondere omstandigheden in een complex
 - a. Wanneer Ymere in het kader van investeringsplannen ingrijpende wijzigingen wil aanbrengen aan het complex of delen daarvan, zoals ingrijpende renovatie of sloop/nieuwbouw, wordt door Ymere vooraf met de bewonerscommissie overleg

- gevoerd over de wijze waarop Ymere informatie aan, inspraak van en participatie door betreffende bewoners gaat vormgeven.
- b. Na het overleg zoals bedoeld in lid 1a geeft Ymere de bewonerscommissie schriftelijk aan hoe Ymere de participatie van bewoners in het proces vorm wil geven en vraagt daarover het advies van de bewonerscommissie, met inachtneming van wat dienaangaande is bepaald in deze overeenkomst.
 - c. Gedurende het proces van participatie c.q. de planvorming treedt de bewonerscommissie als collectief primair op als toezichthouder op het proces van participatie. Het staat individuele leden van de bewonerscommissie in die periode geheel vrij zich net als elke andere individuele huurder of bewoner zonder last of ruggespraak met de inhoud van het proces en de plannen te bemoeien.
 - d. Aan het einde van het proces van planvorming vraagt Ymere de bewonerscommissie om advies op het uiteindelijke resultaat daarvan: de definitieve plannen, met inachtneming van wat dienaangaande is bepaald in deze overeenkomst.
 - e. Tijdens de uitvoering van de plannen zoals bedoeld in lid 4 treedt de bewonerscommissie als collectief weer primair op als toezichthouder op het proces van uitvoering. Het staat individuele leden van de bewonerscommissie in die periode geheel vrij zich net als elke andere individuele huurder of bewoner zonder last of ruggespraak met de inhoud van die uitvoering te bemoeien.
 - f. Na afronding van het gehele proces van planvorming en uitvoering vindt een evaluatie plaats, waarbij in ieder geval de bewonerscommissie wordt gevraagd haar mening over het gehele te geven en in algemene zin advies uit te brengen voor eventuele verbeteringen in vergelijkbare processen in de toekomst.
 - g. Het staat Ymere vrij aan het begin van een proces rondom investeringsplannen zoals bedoeld in dit artikel de representativiteit van een bewonerscommissie zonder verdere motivatie ter discussie te stellen. In dat geval zal Ymere in overleg treden met de betreffende bewonerscommissie en de lokale huurdersorganisatie. Doel hiervan is te komen tot een (nieuwe) meer representatieve bewonerscommissie alvorens over te gaan tot de activiteiten die zijn bedoeld in lid 1 en lid 2 van dit artikel.

2. Nieuwe participatievormen

- a. Doel van nieuwe participatievormen
Bewonerscommissies en lokale of centrale huurdersorganisaties zijn niet de enige manier waarop Ymere en haar huurders contact met elkaar kunnen onderhouden. Niet alle huurders van Ymere zijn bereid of in staat om zich voor een langere periode te binden aan een organisatie. Ook blijkt het in de praktijk soms moeilijk voor de georganiseerde huurders om de gehele achterban bij de standpuntbepaling te betrekken. De mogelijkheid om bewoners in een andere vorm te betrekken, bijvoorbeeld op projectbasis of door het inzetten van andere instrumenten en technieken worden in dit reglement expliciet open gehouden. Doel van de andere vormen is om die bewoners die zich niet kunnen of willen binden in een geïnstitutionaliseerd overleg met Ymere de mogelijkheid te bieden om toch invloed uit te oefenen op hun directe woon en leef omgeving en het beleid van Ymere.
- b. Verhouding met geïnstitutionaliseerde overlegvormen
 - Indien er een bewonerscommissie bestaat in een complex wordt deze expliciet betrokken bij het opzetten van andere vormen van benaderen van de bewoners in het complex. Alleen als de bewonerscommissie pertinent weigert om mee te werken kan deze gepasseerd worden.
 - Als er geen bewonerscommissie bestaat wordt de lokale huurdersorganisatie geïnformeerd over het voornemen om in een complex bewoners te benaderen. Wanneer de lokale huurdersorganisatie dit wenst kan deze worden betrokken

in de opzet. De lokale huurdersorganisatie laat binnen 6 weken na ontvangst van de informatie weten of dit het geval is.

Uitgangspunt blijft dat het wenselijk is om bewoners een formele positie te geven in het overleg met Ymere. Bewoners die in een minder formele groep actief zijn zullen altijd door Ymere worden voorgelicht over de mogelijkheid om een formele bewonerscommissie op te richten.

- Indien het een alternatieve vorm op het niveau van de lokale huurdersorganisatie of SHY betreft worden deze hierbij expliciet betrokken.
- Om samenhang tussen de verschillende initiatieven te behouden zal er een werkgroep zijn waar de voortgang, successen en falen van de verschillende initiatieven worden gevolgd. Doel van de werkgroep is om zo veel mogelijk te leren van opgedane ervaringen opdat deze bruikbaar kunnen worden voor de hele organisatie.

3. initiatief andere van participatie

Het initiatief voor het benaderen van bewoners op een andere manier kan komen van alle betrokkenen, d.w.z. van Ymere, van een bewonerscommissie, van een VvE, van de lokale huurdersorganisatie of van een andere betrokkene in de buurt of wijk.

Artikel 13 Geschillen

1. Bij geschillen tussen huurders binnen een bewonerscommissie kan er een beroep gedaan worden op de lokale huurdersorganisatie voor bemiddeling in het conflict. De lokale huurdersorganisatie zal hierover ook overleggen met de regiodirectie. Mocht bemiddeling niet leiden tot oplossing van het conflict dan zal een beroep moet worden gedaan op de afspraken over erkenning van bewonerscommissies die gelden in het betreffende regiokantoor (zie ook art. 10).
2. Bij een geschil tussen een of meer bewonerscommissies en de lokale huurdersorganisatie zal een beroep moeten worden gedaan op de klachtenregeling van de lokale huurdersorganisatie.
3. Bij een geschil tussen Ymere en een of meer bewonerscommissies is de algemene geschillenprocedure van Ymere van toepassing, waarbij een beroep kan worden gedaan op de onafhankelijke geschillenadviescommissie.
4. Geschillen en interpretatieverschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst of de Wet overleg huurders verhuurder kunnen op verzoek van beide of één der partijen aan een ad hoc te benoemen geschillencommissie worden voorgelegd.
 - a. Deze geschillencommissie bestaat uit drie leden. Ymere en SHY wijzen elk een lid aan. De twee aangewezen leden benoemen gezamenlijk een derde lid. Het derde lid vervult de rol van voorzitter.
 - b. Deze geschillencommissie bepaalt haar oordeel hetzij op basis van schriftelijke stukken hetzij op basis van wat partijen mondeling in een zitting naar voren brengen.
 - c. Deze geschillencommissie toetst in hoeverre partijen de bepalingen in deze overeenkomst of de wet overleg huurders verhuurders hebben nageleefd.
 - d. Deze geschillencommissie besluit binnen zes weken na haar aantreden schriftelijk en gemotiveerd over het aan haar voorgelegde geschil.
5. Wanneer een der partijen het niet eens is met de beslissing van de geschillencommissie, kan hij zich wenden tot de kantonrechter.

Artikel 14 Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. Ymere en SHY evalueren elke twee jaar de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan deze overeenkomst. Zo nodig kan deze overeenkomst in overleg worden bijgesteld.
3. Partijen hebben als uitgangspunt om vier jaar na afsluiten van de overeenkomst overleg over een nieuwe samenwerkingsovereenkomst te starten.
4. Wanneer één van beide partijen de overeenkomst wil opzeggen, dan gebeurt dit met een termijn van minimaal drie maanden. Van het voornemen zal eerst een vooraankondiging worden gedaan, opdat over de beweegredenen overleg kan plaatsvinden.

Ondertekening

Amsterdam, 27 januari 2010

R. Steenbeek
Voorzitter Raad van Bestuur Ymere

J. J. A. van der Roest
Voorzitter SHY

P.J. de Jong
*lid Raad van Bestuur Ymere
portefeuille Wonen*

T.H. Vermeij
Voorzitter VVH

C.W. van Oosterhout
Voorzitter De Waakvlam

P.B. Lautenbach
Voorzitter HVA

J.F. Hiwat
Voorzitter SBO

**bijlage 1: Richtlijnen Draaiboek overleg Bewonerscommissie –
Ymere regiokantoor**

Samenwerkingsovereenkomst Ymere en SHY

bijlage 1

Richtlijnen Draaiboek overleg Bewonerscommissie – Ymere regiokantoor

Ter bevordering van een goed overleg is het verstandig wanneer overlegpartners afspraken maken over de omgang met elkaar. De samenwerkingsovereenkomst tussen SHY en Ymere bevat een aantal bijlagen die hiervoor een kader bieden.

Hieronder zijn een aantal richtlijnen opgesomd voor overlegafspraken op complexniveau. Per complex kunnen de richtlijnen worden aangepast aan de wensen van de deelnemers aan het overleg. Zo kunnen de bewonerscommissies en hun overlegpartners bij Ymere komen tot maatwerk dat passend is bij de situatie en de wensen van beide partijen. De gebundelde uitgewerkte afspraken worden het Draaiboek genoemd.

Een draaiboek kan worden aangepast als de situatie verandert. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer in een complex tot nu toe alleen sprake was van beheer en regulier onderhoud, maar waar nu plannen worden ontwikkeld om te komen tot een renovatie of zelfs sloop en nieuwbouw. De overlegfrequentie en de samenstelling zullen dan kunnen veranderen. Zo zullen dan wellicht andere of meer bewoners willen of zelfs moeten deelnemen aan het overleg, er zal vanuit Ymere wellicht een bij de plannen betrokken projectleider standaard willen deelnemen. De frequentie van het overleg zal omhoog gaan van twee keer per jaar naar wellicht wel elke maand of nog vaker. In tegenovergestelde richting is ook mogelijk: de renovatie is afgelopen, de oplevering is afgehandeld en het overleg gaat meer en meer over beheer en (dagelijks) onderhoud. De frequentie kan omlaag, minder bewoners zullen als vaste deelnemer van het overleg aanwezig zijn en vanuit Ymere is het slechts noodzakelijk dat de consulent gebiedsbeheer aanwezig is.

In het draaiboek worden in elk geval de volgende punten opgenomen:

Uitgangspunten voor het overleg

Beide partijen onderkennen de noodzaak om er gezamenlijk uit te komen, beide partijen dragen verantwoordelijk voor het proces.

Gespreksleiding

Wie leidt de bijeenkomsten. Dit kan in de meeste gevallen een lid van de complexorganisatie zijn, of de woonconsulent of om en om. Soms is de situatie zo ingewikkeld dat er een externe gespreksleider wordt gevraagd om het proces te leiden. Deze is dan uitsluitend gespreksleider en heeft geen inhoudelijke inbreng.

Samenstelling agenda

De agenda wordt samengesteld door de bewoners en Ymere samen. Er kan afgesproken worden dat vanuit Ymere een voorzet komt waarop de bewoners reageren of andersom, ook kan er een agendacommissie worden gevormd, bestaande uit afgevaardigden van de bewonersorganisatie en van Ymere.

Een termijnagenda waarop de onderwerpen die ter bespreking zijn in de tijd zijn uitgezet waardoor de voorbereiding van zowel Ymere als de bewonersorganisatie beter kan zijn is een aanrader.

Onderwerpen

Ieder jaar worden in het draaiboek, naast de standaard onderwerpen (conditiemeting, onderhoudsplanning, afrekening en pakket servicekosten) de onderwerpen benoemd die een van de partijen in het komende jaar wil bespreken. Zo mogelijk wordt hieraan ook een planning gekoppeld.

Verslaglegging

Er wordt duidelijk afgesproken wie het verslag maakt, Ymere of de bewonersorganisatie. Ook wordt daarbij vastgelegd dat er een altijd afsprakenlijst komt, met daarop de afspraak, wanneer gemaakt, wie onderneemt actie, wanneer is het klaar of komt het punt terug op de agenda.

Besluitvorming

Er wordt per besluit aan alle aanwezigen de kans geboden hun mening te geven via een rondje, niet iedereen hoeft hiervan gebruik te maken. Na deze ronde wordt er een besluit genomen, eventueel door stemming.

Deelnemers

Wie nemen er deel aan het overleg. Zowel vanuit de bewonersorganisatie als vanuit Ymere en andere deelnemers zijn er vaste personen die deelnemen. Wijzigingen in de samenstelling van de delegaties worden gemeld.

De bewonersorganisaties hebben geen mandaat, zij moeten terugkoppelen naar de achterban bij belangrijke onderwerpen.

De vertegenwoordigers van Ymere hebben geen volledig mandaat. Zij moeten terugkoppelen naar hun leidinggevenden of het bestuur van Ymere bij belangrijke besluiten. Het bestuur neemt dan ook de beslissingen.

Deelnemers vanuit Ymere of andere partijen geven van te voren aan of en hoeveel mandaat zij hebben.

Indien een partij geen mandaat heeft wordt voor de bespreking van het onderwerp aangegeven dat het mandaat ontbreekt en wanneer er duidelijkheid is over de beslissing

Openbaarheid en vertrouwelijkheid

Van te voren wordt aangegeven of een onderwerp vertrouwelijk is of niet. Van de deelnemers wordt verwacht dat zij vertrouwelijke informatie ook vertrouwelijk houden. Verder is er het vertrouwen onder elkaar. Als de vergadering zich uitspreekt voor een bepaald besluit dan zal elke partij zijn best doen om dit besluit binnen de eigen organisatie te verdedigen en ook daar aangenomen te krijgen. Er wordt duidelijk aangegeven wat de kansen zijn van de wensen van de vergadering ten aanzien van de verdere besluitvorming in de betrokken organisaties (geen toezeggingen doen die niet waar te maken zijn).

Wat te doen als een van de partijen afhaakt

Indien het overleg vastloopt wordt er zo snel mogelijk bemiddeling gezocht om het overleg weer op te starten. Dit kan verlopen via de lokale huurdersorganisatie of via Ymere.

Indien het overleg is opgeschort dan communiceert Ymere rechtstreeks met de betrokken bewoners. De bewonersorganisatie verneemt echter geen zaken via de krant maar blijft geïnformeerd.

Partijen bieden elkaar de mogelijkheid om te komen tot reparatie van overleg.

Evaluatie

Ten minste één maal per jaar wordt geëvalueerd of het overleg voldoet aan de verwachtingen van partijen. Indien noodzakelijk worden de afspraken in het draaiboek bijgesteld.

Praktische afspraken

Frequentie van het overleg: hoe vaak is de vergadering.

Termijn van het ontvangen van de vergaderstukken: aan te raden is twee weken na het overleg het verslag en twee voor het overleg de agenda en overige stukken.

Verslaglegging, voorzitterschappen opstellen agenda: zie boven

Mogelijkheden voor tussentijds overleg.

bijlage 2: Overlegprotocol SHY en Ymere concern

Samenwerkingsovereenkomst Ymere en SHY

bijlage 2

Overlegprotocol SHY en Ymere concern

1. De data van de overlegvergaderingen worden in overleg vastgesteld door Ymere en SHY.
2. Circa vier weken voor de vastgestelde datum komt er een agendacommissie bijeen om de agenda vast te stellen. De agendacommissie bestaat uit de voorzitters van de lokale huurdersorganisaties (of hun vervangers), de portefeuillehouder Wonen van de Raad van Bestuur, de directiesecretaris en andere relevante medewerkers van Ymere.
3. Uiterlijk drie weken voor de vergadering zijn alle bestuursleden van de huurdersorganisaties in het bezit van de benodigde vergaderstukken.
4. De vergadering wordt bijgewoond door maximaal drie vertegenwoordigers per lokale huurdersorganisatie.
5. Tijdens de bijeenkomst van de agendacommissie wordt bepaald wie de eerstkomende vergadering leidt; een vertegenwoordiger van Ymere of een vertegenwoordiger van SHY.
6. Ymere draagt zorg voor secretariaat en notuleren.
7. Het concept-verslag is binnen drie weken na de vergadering in het bezit van alle bestuursleden van de huurdersorganisaties.
8. De lokale huurdersorganisaties dragen er zorg voor dat de directiesecretaris van Ymere in het bezit is van de juiste adresgegevens van de bestuursleden.
9. De stukken worden per post verspreid totdat hierover een andere afspraak is gemaakt.

bijlage 3: Informatie, advies en instemming door huurders en hun organisaties op de verschillende overlegniveaus: "de kruisjeslijst"

Samenwerkingsovereenkomst Ymere en SHY

bijlage 3

Informatie, advies en instemming door huurders en hun organisaties op de verschillende overlegniveaus: "de kruisjeslijst"

Deze bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst tussen Ymere en de huurdersorganisaties, verenigd in SHY, geeft een overzicht van de onderwerpen waarop huurdersorganisaties en bewonerscommissies recht hebben op:

- het ontvangen van informatie van Ymere (indien aangegeven op verzoek van de huurdersorganisatie of bewonerscommissie),
- het kunnen uitbrengen van een advies aan Ymere,
- het kunnen verlenen van instemming aan Ymere.

en is daarmee een uitwerking van de artikelen 5, 6 en 8 van de samenwerkingsovereenkomst. In het gebruik heeft deze bijlage de naam "kruisjeslijst".

In de samenwerkingsovereenkomst en de kruisjeslijst is sprake van verschillende te onderscheiden niveaus van overleg: de individuele huurder, de bewonerscommissie, de lokale huurdersorganisatie en SHY – de koepel op het concernniveau. De laatste drie niveaus zijn in de lijst zichtbaar als één van de kolommen.

Daar waar geen bewonerscommissie actief is op complex- of buurtniveau, neemt de Lokale Huurdersorganisatie het recht van de bewonerscommissie over.

In een enkel geval is aangegeven dat advies op verschillende niveaus kan worden gegeven. Dit zal in de praktijk in principe niet geëffectueerd worden. Het niveau van overleg en advies zal dan vooral door de situatie worden bepaald en vooraf met de betrokkenen worden overlegd.

In een aantal gevallen regelt het BW daarnaast het recht van instemming door de individuele huurder of een betekenende meerderheid (70%) daarvan. In dat geval is dit bij het onderwerp apart in de tekst aangegeven.

Daarnaast kan de individuele huurder vanzelfsprekend bij Ymere terecht om informatie over beleid dat hem aangaat te verkrijgen.

De lijst is in een aantal hoofdonderwerpen verdeeld. Op grond van de Wet op het Overleg huurders verhuurder en het BBSH is per onderwerp en per overlegniveau aangegeven op welk recht de betreffende organisatie zich kan beroepen. Verdere uitleg bij deze begrippen is te vinden in de tekst van de samenwerkingsovereenkomst.

De lijst is overigens een belangrijke richtlijn, maar niet per definitie uitputtend. Daar waar Ymere of de huurdersorganisaties constateert dat een voorgenomen beleidswijziging niet op de lijst voorkomt maar wel het huurdersbelang raakt zal aansluiting gezocht worden bij een vergelijkbaar onderwerp dat wel op de lijst voorkomt.

Toelichting bij de afkortingen:

- BC = bewonerscommissie
- LHO = lokale huurdersorganisatie
- SHY = Samenwerkende huurdersorganisatie Ymere
- 1 = Informatierecht
- (1) = informatie op verzoek
- 2 = Gekwalificeerd adviesrecht
- 3 = Instemmingsrecht
- 4 = Recht op voordracht.

1.	Participatie-afspraken en overleg	BC	LHO	SHY
1.1	Participatieafspraken en overlegafspraken concern	1	1	3
1.2	Vaststellen en wijzigen samenwerkingsovereenkomst	1	1	3
1.3	Participatieafspraken op complexniveau in draaiboek	3	1	(1)
1.4	Participatieafspraken op gebieds- of regioniveau	1	2	1
1.5	Concept-brieven aan alle bewoners op complexniveau m.u.v. brieven over regulier beheer	2	(1)	(1)
1.6	Algemeen beleid communicatie met bewoners	(1)	1	2
1.7	Kaders voorlichting en informatieverstrekking regioniveau	(1)	2	(1)
1.8	Vaststelling en wijziging geschillenreglement	(1)	1	2 of 3
1.9	Procedure, voordracht en aanstelling leden geschillen(advies)commissie	1	1	4
1.10	Uitspraken, jaarverslag klachtencommissie	1	1	2
1.11	Voordrachtrecht en procedure twee leden van Raad van Commissarissen conform wettelijke kaders	(1)	1	4
1.12	Wijzigen statuten van de corporatie die de huurdersbelangen betreffen	(1)	1	2

2.	Algemeen beleid Ymere	BC	LHO	SHY
2.1	Meerjarenplan concernniveau	(1)	1	2
2.2	Meerjarenbegroting concernniveau	(1)	1	2
2.3	Jaarplan en begroting concernniveau	(1)	1	2
2.4	Jaarplan en begroting regiokantoor	1	2	1
2.5	Meerjarenplanning onderhoud regiokantoor	1	2	1
2.6	Meerjarenplanning onderhoud op complexniveau	2	(1)	(1)
2.7	Jaarrekening	(1)	1	1
2.8	Volkshuisvestingsverslag	1	1	2
2.9	Samenwerking of fusie met andere rechtspersoon, verwerving van financieel belang en of bestuurlijke zeggenschap in andere rechtspersoon	1	1	2
2.10	Samenwerking met andere rechtspersoon, verwerving van financieel belang en of bestuurlijke zeggenschap in andere rechtspersoon op regioniveau	1	2	1
2.11	Het beëindigen van de rechtspersoon van de corporatie	1	1	2
2.12	Herverkavelen / uitruil bezit	1	2	2
2.13	Uitbreiding van activiteiten van de corporatie, niet zijnde kernactiviteiten in het kader van de doelstelling, woningverbetering, onderhoud, huur, verhuur, participatie, leefbaarheid, aanvullende dienstverlening	(1)	1	2
2.14	Prestatieafspraken/-overeenkomsten gemeente	1	2	1

3.	Onderhoud en verbetering woningen	BC	LHO	SHY
3.1	Meerjarenbeleid en kaders voor onderhoud en woningverbetering en vereiste basiskwaliteit, incl. conditiemeting	(1)	1	2
3.2	Invulling kaders onderhoudsbeleid door regiokantoor incl. werkwijze conditiemetingen	1	2	(1)
3.3	Procedures en kaders melding, controle en afhandeling onderhoudsklachten op centraal niveau	(1)	1	2
3.4	Rapportage conditiemeting van een complex	2	(1)	(1)
3.5	Rapportage en afhandeling onderhoudsklachten per complex	2	(1)	(1)

3.	Onderhoud en verbetering woningen	BC	LHO	SHY
3.6	Beleid onderhoud en woningverbetering korte termijn op concerniveau (eerstvolgende jaar)	1	1	2
3.7	Beleid, vaststelling plannings en uitvoering onderhoudsprogramma per gebied, buurt of complex	2	1	(1)
3.8	Kleur schilderwerk in complex buiten	2	-	-
3.9	Kleur schilderwerk in complex in gemeenschappelijke ruimten binnen	2	-	-
3.10	Inhoud onderhoudsABC en serviceabonnement	1	1	3
3.11	Initiatief tot woningverbetering	2	(1)	(1)
3.12	Werkwijze draagvlakmeting woningverbetering complex	2 of 3	(1)	(1)

4.	Mutatiebeleid	BC	LHO	SHY
4.1	Procedure en richtlijnen nieuwe huurder	1	1	2
4.2	Procedure en richtlijnen vertrekkende huurder	1	1	2
4.3	Beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	1	1	2
4.4	Implementatie en uitvoering ZAV beleid regiokantoor	1	2	1
4.5	Procedure inschrijving woningzoekenden	(1)	2	2
4.6	Toewijzingsprocedure voor woningen	1	2	2
4.7	Mutatielijsten huuropzegging en nieuwe verhuring / verkoop in complex	1	-	-

5.	Nieuwbouw, sloop en vervangende nieuwbouw	BC	LHO	SHY
5.1	Meerjarenprogramma sloop en nieuwbouw algemeen	(1)	1	2
5.2	Beleid en voornemens sloop/nieuwbouw werkgebied regiokantoor	1	2	1
5.3	Beleid en voornemens sloop/nieuwbouw op buurt- en complexniveau	2	1	1
5.4	Nieuwbouwtakstelling/jaarprogramma regiokantoor	1	2	1
5.5	Nieuwbouwtakstelling/jaarprogramma complexniveau	2	1	1
5.6	Kaders en richtlijnen voor kwaliteitseisen planvorming, nieuwbouwdifferentiatie, programma's van eisen en architectenkeuze	1	2	2
5.7.	Uitwerking binnen afgesproken kaders en richtlijnen voor kwaliteitseisen planvorming, nieuwbouwdifferentiatie, opstellen programma's van eisen en architectenkeuze op complexniveau	2	(1)	(1)
5.8	Uitwerking programma van eisen naar definitief ontwerp op complexniveau	2	(1)	(1)

6.	Verhuur van woongelegenheden	BC	LHO	SHY
6.1	Inhoud standaard huurcontract en algemene voorwaarden.	1	1	2
6.2	Beleid inzake aangaan en beëindigen huurovereenkomst.	(1)	1	2
6.3	Incassobeleid incl. tweede-kansbeleid en beleid ontruiming.	(1)	1	2

7.	Huurprijzenbeleid	BC	LHO	SHY
7.1	Algemene kaders huurbeleid en beleid huurprijzen.	1	1	2
7.2	Huurprijzenbeleid algemeen eerstvolgend jaar en vaststellen jaarlijkse huursomstijging.	1	1	2
7.3	Huurprijzenbeleid werkgebied regiokantoor/huurdifferentiatie binnen algemene kaders.	1	2	1

7.	Huurprijzenbeleid	BC	LHO	SHY
7.4	Huurprijzenbeleid op complexniveau/huurdifferentiatie binnen algemene kaders.	2	1	(1)
7.5	Huurverhoging bij woningverbetering op complexniveau. (NB 70% instemming individuele huurders o.g.v. BW)	2	1	(1)

8.	Verkoop	BC	LHO	SHY
8.1	Algemeen beleid verkoop woningen	1	1	2
8.2	Verkoopplanning en procedure, kaders	(1)	2	2
8.3	Verkoop en procedure per regiokantoor	1	2	1
8.4	Verkoop en procedure per complex	2	1	(1)
8.5	Afspraken gemengd beheer en samenwerking BC en VvE, algemeen kader	1	1	2
8.6	Afspraken gemengd beheer en samenwerking BC en VvE per complex	2	1	1

9.	Woonomgeving/leefbaarheid	BC	LHO	SHY
9.1	Onderhoud en verbetering aan woongelegenheden en woonomgeving binnen het gebied, de buurt of het complex voor wat betreft het deel van de verhuurder.	2	1	(1)
9.2	Leef- en woonklimaat op gebieds- buurt- of complexniveau wat betreft het deel van de verhuurder.	2	1	(1)
9.3	Leef- en woonklimaat op complexniveau wat betreft het deel van de verhuurder.	2	(1)	(1)
9.4	Beleid bestrijding (buren)overlast incl. tweedekansbeleid	1	1	2
9.5	Bestrijding (buren) overlast in het complex	2	(1)	(1)

10.	Service en dienstverlening	BC	LHO	SHY
10.1	Algemene kaders, beleid en kwaliteitseisen ten aanzien van te leveren diensten o.g.v. servicekosten	1	1	3
10.2	Meetsysteem van de geboden kwaliteit. (uitvoering)	1	1	2
10.3	Evaluatie en beleid naar aanleiding van de periodieke verslaglegging kwaliteit van service en dienstverlening complex	2	(1)	(1)
10.4	Procedure en wijze van afrekening en verslaglegging servicekosten en overige dienstverlening, algemene kaders	1	1	3
10.5	Procedure en wijze van afrekening en verslaglegging servicekosten en overige dienstverlening binnen kaders, per complex	2	(1)	(1)
10.6	Vaststellen en wijzigen pakket aard en omvang van de service in het complex en de kosten daarvan binnen algemene kaders. (N.B. o.g.v. BW 7.4: instemming individuele huurder voor individuele diensten, 70% instemming individuele huurders bij pakketwijziging collectieve diensten)	2	(1)	(1)
10.7	Wijziging kostentoedeling of kostenberekening servicepakket op complexniveau	2	(1)	(1)

11.	Beheer en eigendom	BC	LHO	SHY
11.1	Inschakelen van een andere beheersorganisatie (niet zijnde de eigenaar), algemene kaders en procedure	1	2	1
11.2	Inschakelen van een andere beheersorganisatie (niet zijnde de eigenaar) complex	2	1	1

11.	Beheer en eigendom	BC	LHO	SHY
11.3	Kaders, taken kostenverdeling en verantwoordelijkheden bij buurtbeheer en leefbaarheid	1	2	2
11.4	Taken en verantwoordelijkheden bij buurtbeheer en leefbaarheid per complex	2	1	1
11.5	Uivoering van beheer van gemeenschappelijke voorzieningen, technisch en niet-technisch per complex	2	1	1