

idealis



**SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
HUURDERS/VERHUURDER**

IDEALIS STUDENTENCOMPLEXEN IN WAGENINGEN

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
Begrippen	3
Wooncomplexen	4
2. Bewoners	4
Individuele bewoner	4
Afdelingsvertegenwoordiger	4
Bewonersvertegenwoordiger	5
De algemene bewonersvergadering	5
De klankbordgroep	6
De SFO	6
3. Idealis	7
Bestuur	7
Directie	7
Overige bureaumedewerkers	7
4. Wijze van samenwerking	7
Algemeen	7
Het informatierecht	8
Het adviesrecht	8
Het instemmingsrecht	9
Woonlasten	9
Informatie algemeen	10
Raadplegen bewoners	10
Financiën	10
Onderhoud	11
Geschillenadviescommissie	11
Benoeming twee RvC-leden	11
5. Wijzigingen in de overeenkomst	11
Wijziging	11
Onvoorziene zaken en geschillen	11
Inwerkingtreding	12

Partijen

Verhuurder: Stichting Idealis,

hierna te noemen: Idealis, in deze vertegenwoordigd door de heer H. van Medenbach, directeur/bestuurder

en

De bewonersorganisatie: de Stichting Flat Overleg,

hierna te noemen: de SFO, in deze vertegenwoordigd door de heer L. Steinbuch, voorzitter van de SFO

in aanmerking nemende:

- dat voor een goede beleidsontwikkeling van Idealis, waarbij nauwe aansluiting wordt gezocht bij wensen van bewoners, regelmatig contact met en betrokkenheid van de bewoners gewenst is;
- dat regelmatig overleg tussen Idealis en de SFO daarvan een onderdeel uitmaakt;
- dat deze overeenkomst de strekking heeft het overleg en de andere vormen van communicatie tussen Idealis en de SFO op een zo goed mogelijke wijze te laten plaatsvinden;
- dat Idealis en de SFO ernaar streven tot een optimale samenwerking te komen met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen;

komen als volgt overeen:

1. Inleiding

Begrippen

In de overeenkomst worden de volgende begrippen gehanteerd:

1. **Individuele bewoner:**
de bewoner van een Idealis-kamer, die een huurovereenkomst met Idealis heeft afgesloten, of de kamer bewoont op basis van een met toestemming van Idealis afgesloten onderhuurovereenkomst.
2. **Afdeling:**
een als zodanig door het Idealis-bestuur aangewezen groep van kamers/wooneenheden.
3. **Afdelingsvertegenwoordiger:**
de bewoner die door de bewoners van de betreffende afdeling is gekozen als hun vertegenwoordiger.
4. **Contactpersoon:** de door de bewoners aangewezen huurder die namens betreffende afdeling als eerste aanspreekpunt/vraagbaak voor Idealis en bewonersvertegenwoordiger fungeert
5. **Wooncomplex:**
een als zodanig door het Idealis-bestuur aangewezen groep van kamers/afdelingen/woningen.
6. **Bewonersvertegenwoordiger:**
de bewoner die door de bewoners van het betreffende complex is gekozen als hun vertegenwoordiger.
7. **SFO:**
de Stichting Flat Overleg, de huurdersorganisatie in de zin van de Wet op overleg huurders verhuurder (Wohv) bestaande uit vertegenwoordigers van de hieronder genoemde Idealis-complexen.
8. **Idealis:**
de stichting Idealis te Wageningen.
9. **RvC:**
de Raad van Commissarissen van Idealis, aan wie het toezicht op het bestuur is opgedragen.

10. **Bestuur:**
een functionaris die als directeur in dienst is van Idealis en het bestuur in de zin der wet vormt.
11. **Directie:**
de directeur en Hoofd Wonen/adjunct-directeur van Idealis.
12. **Bureau:**
de medewerkers van Idealis.

Wooncomplexen

De samenwerkingsovereenkomst is van toepassing voor de volgende wooncomplexen van Idealis: Asserpark, Binnenveld, Bornsesteeg, Boterstraat, Dijkgraaf, Droevendaalsesteeg, Haarweg, Herenstraat, Hoevestein, Marijkeweg, Oude Bennekomseweg, Oude Eekmolenweg, Salverdaplein, Vijzelstraat en Walstraat.

De bewoners van de kleinere stadspanden kiezen voor hun complex een contactpersoon. Deze contactpersonen maken zelf geen deel uit van de SFO en ontvangen geen vergoeding. Ze worden vertegenwoordigd door één van de SFO-leden te weten voor de complexen Boterstraat 2, Herenstraat 14, Salverdaplein 17 en Vijzelstraat 10A de bewonersvertegenwoordiger van de Walstraat. Voor het complex Oude Bennekomseweg is dit de bewonersvertegenwoordiger van de Oude Eekmolenweg. De bewoners van het complex Bornsesteeg hebben een of twee bewonersvertegenwoordiger(s) en kiezen daarnaast voor hun eigen afdeling een contactpersoon, welke geen deel uitmaken van de SFO en geen vergoeding ontvangen.

2. Bewoners

Individuele bewoner

Het betreft de individuele bewoner van een Idealis-kamer, die een huurovereenkomst met Idealis heeft afgesloten of de kamer bewoont op basis van een met toestemming van Idealis afgesloten onderhuurovereenkomst. De individuele bewoner wordt vertegenwoordigd door de bewonersvertegenwoordiger en de SFO al naar gelang het onderwerpen betreft op complexniveau respectievelijk het complexniveau overschrijden. De individuele bewoner heeft altijd het recht om rechtstreeks in contact te treden met het bureau of het bestuur van Idealis en met de SFO.

Afdelingsvertegenwoordiger

De bewoners van een afdeling kiezen uit hun midden een afdelingsvertegenwoordiger. De afdelingsvertegenwoordiger is verantwoording verschuldigd aan alle individuele bewoners van de betreffende afdeling.

Tot de taken van de afdelingsvertegenwoordiger behoren:

1. het zorgdragen voor een goed verlopende restitutie van de schoonmaakgelden, waarbij, indien nodig, gebruik gemaakt kan worden van het recht tot inhouding;
2. het optreden als contactpersoon, bijvoorbeeld bij het afwikkelen van financiële en sociale zaken met het Idealis-bureau, voor zover dit de afdeling als geheel betreft;
3. het schriftelijk doorgeven van de benoeming/opvolging als afdelingsvertegenwoordiger aan het Idealis-bureau, en van het rekeningnummer van de afdeling, dan wel het eigen rekeningnummer, in verband met door Idealis te restitueren gelden ten behoeve van de afdeling;
4. het informeren van nieuwe bewoners op de afdeling over het functioneren van de afdeling;

De afdelingsvertegenwoordiger ontvangt voor het uitvoeren van genoemde taken een vaste maandelijks vergoeding van Idealis welke jaarlijks door Idealis wordt vastgesteld.

De afdelingsvertegenwoordiger kan door de afdeling uit de functie ontheven worden als de hiervoor genoemde taken onvoldoende worden uitgevoerd.

Het Idealis-bureau zal maandelijks een overzicht van afdelingsvertegenwoordigers aan de betreffende bewonersvertegenwoordiger zenden.

Bewonersvertegenwoordiger

De bewonersvertegenwoordiger wordt gekozen door de bewoners van het betreffende wooncomplex en vormt de bewonerscommissie in de zin van de WOHV. De bewonersvertegenwoordiger is in principe ten minste twee jaar beschikbaar.

De kleine "stadspannen" vormen een uitzondering. De bewoners van deze panden stellen een contactpersoon aan die, anders dan voor de grotere studentencplexen, niet beschouwd wordt als afdelingsvertegenwoordiger of bewonersvertegenwoordiger.

Tot de taken van de bewonersvertegenwoordiger behoren ondermeer:

1. het vertegenwoordigen van een representatief deel van de huurders van betreffend wooncomplex;
2. het ten minste 1 keer per jaar uitschrijven en leiden van een algemene bewonersvergadering van het complex waarin ze verantwoording aflegt en plannen voor het komende jaar bespreekt en eventueel het instellen en raadplegen van een klankbordgroep;
3. het fungeren als eerste contactpersoon tussen het Idealis-bureau en de bewoners van het complex en het informeren van bewoners over haar activiteiten;
4. het voeren van periodiek overleg, minstens 2 keer per jaar, met de betreffende beheerder en complexverantwoordelijke medewerker woondiensten; het gaat daarbij om uitvoering van bestaand beleid en om aandachtspunten voor toekomstig (groot)onderhoud en leefbaarheid;
5. het in eerste instantie bemiddelen bij conflicten tussen de bewoners onderling en/of met het Idealis-bureau, op verzoek van een van de partijen;
6. het als vertegenwoordiger van het betreffende complex deelnemen in de SFO. In het geval dat betreffende bewonersvertegenwoordiger de Nederlandse taal niet beheerst zal in overleg met de SFO een passende oplossing voor deelname aan de SFO worden gezocht;
7. het tijdig zorgdragen voor een opvolger, die gekozen is door de bewoners.

Opvolging kan plaatsvinden op voordracht van de bewonersvertegenwoordiger (als er slechts één kandidaat is) of op basis van een verkiezing (als er meerdere kandidaten zijn). Idealis en SFO worden tijdig schriftelijk geïnformeerd over de overdracht van de functie.

Als de bewonersvertegenwoordiger voor het beëindigen van de functie geen opvolger heeft kunnen vinden, dan start de SFO (in samenwerking met Idealis) een wervingsprocedure. Tot het moment van benoeming van een nieuwe bewonersvertegenwoordiger draagt de SFO zorg voor de noodzakelijke taken.

De bewonersvertegenwoordiger ontvangt voor het uitvoeren van genoemde taken een vaste maandelijkse vergoeding van Idealis. De bewonersvertegenwoordiger kan niet tevens lid zijn van de RvC, lid zijn van studentenraad en/of gemeenteraad of bestuurslid van WSO (vanwege mogelijke conflicterende belangen).

De bewonersvertegenwoordiger kan door het SFO en Idealis-bestuur gezamenlijk, voortijdig uit de functie worden ontheven, indien betrokkene de genoemde taken niet naar behoren uitvoert of niet meer op het betreffende complex woont.

De algemene bewonersvergadering

De bewonersvertegenwoordiger schrijft jaarlijks een algemene bewonersvergadering uit. Bij het uitschrijven van een algemene bewonersvergadering wordt deze twee weken van tevoren aan de bewoners en de beheerder kenbaar gemaakt. Hierbij wordt tevens de (voorlopige) agenda bekend gemaakt. Tijdens deze vergadering worden de punten op de agenda afgehandeld en kunnen huurders eigen opmerkingen plaatsen en vragen stellen. Doel van de bewonersvergadering is om informatie uit te wisselen, (toekomstige) problemen op te sporen en eventueel een stemmingsronde te houden. Agenda en verslag van de vergaderingen worden ook naar de complexverantwoordelijke medewerker woondiensten, de beheerder en de SFO gestuurd. Het verslag dient uiterlijk twee weken na de betreffende vergadering te worden verspreid.

De klankbordgroep

In aanvulling op de algemene bewonersvergaderingen kan de bewonersvertegenwoordiger er voor kiezen om zich te laten bijstaan door een klankbordgroep. Hierbij wordt door de bewonersvertegenwoordiger een groep bewoners persoonlijk uitgenodigd om mee te praten over verschillende zaken. De selecte groep huurders kan (alle) afdelingsvertegenwoordigers betreffen, maar bijvoorbeeld ook bestaan uit slechts enkele individuele bewoners. Doel van de klankbordgroep is om informatie, ideeën en feedback van bewoners te verkrijgen over allerlei zaken. Een klankbordgroep kan een structureel periodiek overleg betreffen, maar ook tijdelijk en/of projectmatig worden opgezet.

De SFO

De Stichting Flatoverleg (SFO) is de huurdersorganisatie in de zin der wet (zie website SFO) met als (stichtings)doel het behartigen van de belangen van de huurders van Idealis. In de SFO zijn vertegenwoordigd de bewonersvertegenwoordigers van de in de inleiding genoemde Idealis-complexen. Deze complexen hebben via hun bewonersvertegenwoordiger één stem in de vergadering, met uitzondering van de Haarweg en de Bornsesteeg. Deze complexen hebben twee vertegenwoordigers in verband met respectievelijk de grootte van het complex en het volledig internationale karakter (continuïteit).

Binnen de SFO vormen maximaal 5 leden, waaronder in elk geval de voorzitter, de penningmeester en de secretaris, het dagelijks bestuur.

De SFO wordt administratief ondersteund door een parttime kracht. Deze medewerker is in dienst van een extern bureau en gedetacheerd bij de SFO.

De taakverdeling binnen de SFO en de interne vergaderfrequentie (in principe eenmaal per drie weken) worden door de SFO-leden bepaald. Voor de vergaderingen van de SFO kunnen eventueel ook derden worden uitgenodigd. SFO zal Idealis de vastgestelde notulen doen toekomen.

De SFO kan besluiten over zaken die aan de SFO zijn opgedragen als ten minste de helft van het totaal van de benoemde leden aanwezig is. Besluiten worden genomen bij een meerderheid van de stemmen. Mocht eventueel minder dan de helft van de leden aanwezig zijn, dan dienen de betreffende agendapunten in de volgende vergadering opnieuw ter stemming worden gebracht. Daarover kunnen dan besluiten worden genomen bij een meerderheid van stemmen, ook al is minder dan de helft van het aantal leden aanwezig.

Tot de taken van de SFO behoren onder meer:

1. het vertegenwoordigen van een representatief deel van de huurders van Idealis;
2. het ten minste 1 keer per jaar uitschrijven en leiden van een algemene vergadering voor de huurders waarin ze verantwoording aflegt over haar activiteiten en plannen voor het komende jaar bespreekt;
3. het uitwisselen van ervaringen tussen de bewonersvertegenwoordigers onderling;
4. het optreden als informatie-, onderzoeks- en coördinatiepunt voor de bewonersvertegenwoordigers;
5. het overleggen met en adviseren van het bureau en het bestuur van Idealis over kaderstellende, beleidsmatige en/of gemeenschappelijke zaken die bewonersbelangen betreffen, in ieder geval in die aangelegenheden op basis waarvan de WOHV aan de SFO advies- en instemmingsrecht geeft;
6. het besluiten over zaken die opgedragen zijn aan de SFO volgens deze overeenkomst
7. het deelnemen aan het periodieke overleg, minstens 2 keer per jaar met het Idealis-bestuur en minstens 5 keer per jaar met vertegenwoordigers van het Idealis-bureau;
8. Deelname aan de benoemingsprocedure voor de zgn. huurderszetels voor de RVC;
9. het, in samenwerking met het Idealis-bureau, evalueren van en adviseren over aanpassingen in de samenwerkingsovereenkomst aan het Idealis-bestuur;
10. het coördineren van en adviseren bij besluiten van bewonersvertegenwoordigers, die niet alleen van invloed zijn op het betreffende complex, maar ook op andere complexen.

3. Idealis

Bestuur

Het bestuur heeft de volgende taken:

1. het nemen van besluiten over zaken voor zover deze overeenkomst die besluitvorming voorschrijft;
2. het minstens 2 keer per jaar voeren van overleg met de SFO over het algemene beleid van Idealis en relevante landelijke, regionale en plaatselijke ontwikkelingen, een en ander met inachtneming van hetgeen hieromtrent in deze overeenkomst is bepaald.

Directie

De directie heeft de volgende taken:

1. het zorgdragen voor periodiek overleg met de SFO over kaderstellende, beleidsmatige en/of gemeenschappelijke zaken die bewonersbelangen betreffen. Het overleg vindt ten minste 4 keer per jaar plaats;
2. het zorgdragen voor een goede samenwerking met bewoners en de SFO, voor wat betreft de inzet van het bureau;
3. het zorgdragen voor een goede en tijdige informatievoorziening naar de bewonersvertegenwoordigers en de individuele bewoners.

Overige bureaumedewerkers

Bureaumedewerkers hebben de volgende taken:

1. het voeren van overleg met de bewonersvertegenwoordigers op beleidsniveau. De betrokken medewerkers van Idealis zijn met name de leden van het managementteam. Het kan deelname betreffen aan periodiek overleg met de SFO of aan projectgroepen;
2. het voeren van overleg met de bewonersvertegenwoordigers op uitvoerend niveau;
3. het voeren van overleg en afstemming met de bewonersvertegenwoordiger, minstens 2 keer per jaar. Het gaat daarbij vooral om praktische uitvoering van bestaand beleid, om de communicatie hierover naar bewoners en om de aandachtspunten voor toekomstig onderhoud. De betreffende medewerker woondiensten maakt van het gevoerde overleg een kort verslag;
4. het op basis van de jaarlijkse onderhoudsplanning met de bewonersvertegenwoordiger bespreken bij welke zaken de bewoners betrokken worden en op welke wijze dit zal plaatsvinden. Hierbij wordt uitgegaan van een door Idealis en SFO gezamenlijk vastgesteld algemeen kader. Door dit kader zal de mate waarin huurders bij het onderhoud worden betrokken op alle wooncomplexen in hoofdlijnen op dezelfde wijze plaatsvinden;
5. het doorspelen van klachten en opmerkingen van bewoners naar medewerkers van Idealis en de bewonersvertegenwoordiger;
6. het op uitnodiging bijwonen van vergaderingen die uitgeschreven zijn door de bewonersvertegenwoordiger;
7. het tijdig (in principe vijf dagen van tevoren) informeren van de bewoners en de bewonersvertegenwoordiger over (onderhouds)werkzaamheden, of wijzigingen daarin, in of nabij het complex die het woongenot, waaronder de privacy, kunnen beperken. Correspondentie hierover wordt, indien dit vanuit praktisch oogpunt gezien wenselijk en mogelijk is, eerst in concept met de bewonersvertegenwoordiger overlegd, onverlet de inhoudelijke verantwoordelijkheid van Idealis. Deze werkwijze is ook van toepassing voor bewonersvertegenwoordigers die met bewoners willen gaan corresponderen, onverlet de inhoudelijke verantwoordelijkheid van de bewonersvertegenwoordigers.

4. Wijze van samenwerking

Algemeen

Idealis beschouwt het betrekken van haar bewoners bij beleid- en beheerzaken als één van haar taken. Idealis streeft een goede en open overlegsituatie na over alle zaken met betrekking tot de

leefomgeving van de bewoners. Het betrekken van bewonersvertegenwoordigers kan op verschillende niveaus van besluitvorming betrekking hebben.

In deze overeenkomst wordt, zoals is bepaald in de Wet op het overleg huurders verhuurder, onderscheid gemaakt in:

- het informatierecht;
- het adviseringsrecht;
- het instemmingsrecht.

Het informatierecht

Idealis stelt haar bewoners via de SFO in de gelegenheid zich tijdig uit te spreken over onderwerpen van beleid of beheer die voor de bewoners van wezenlijk belang kunnen zijn en die aansluiten bij de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv). Idealis zal de SFO daartoe van de benodigde informatie voorzien en zo nodig met haar en betreffende bewonersvertegenwoordiger overleggen. Het informatierecht is daarbij nauw verweven met het adviesrecht van de SFO.

Het informatierecht omvat de volgende aangelegenheden:

1. relevante informatie van de overheid over de volkshuisvesting;
2. informatie over stukken die Idealis op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector opstelt, zoals een overzicht van voorgenomen activiteiten, jaarrekening en jaarverslag, volkshuisvestingsverslag, overzicht met cijfermatige kerngegevens, prognoses op financieel en volkshuisvestingsgebied, meerjarenplannen;
3. informatie die relevant is ten aanzien van de onderwerpen waaraan de SFO een adviesrecht ontleent en welke onderwerpen hieronder nader worden uitgewerkt.

Het adviesrecht

Adviesrecht heeft betrekking op een wijziging in beleid of beheer van Idealis ten aanzien van enkele specifieke onderwerpen. Idealis verstrekt daarbij alle relevante informatie over deze onderwerpen voorzover op dat moment bekend is bij Idealis, inclusief de ontwikkelingen die al bij haar bekend zijn voor de langere termijn. De verplichting om advies te verstrekken door Idealis geldt niet voor informatie, tegen de verstrekking waarvan het bedrijfsbelang van Idealis zich verzet.

Daar waar het adviseringsrecht voor de SFO geldt, kan in plaats van een gevraagd advies ook op eigen initiatief een advies aan Idealis gegeven worden. In geval het een gevraagd advies betreft, zal de SFO trachten waar mogelijk een korte reactietermijn in acht nemen, waarbij de SFO uiterlijk binnen zes weken schriftelijk aan Idealis moet reageren.

Als Idealis een schriftelijk advies niet of slechts deels overneemt, dan zal Idealis deze afwijking van het advies van de SFO binnen twee weken schriftelijk beargumenteren. Indien Idealis geen advies van de SFO ontvangt, zal Idealis haar plannen als bekend gemaakt aan de SFO uitvoeren. Bij ontvangst van een advies zal Idealis binnen twee weken een schriftelijke reactie geven aan de SFO en staat het Idealis vrij om, drie dagen na die datum, haar plannen ten uitvoer te brengen. Deze regeling laat onverlet dat Idealis in urgente kwesties die vanuit het bedrijfsbelang van Idealis of anderszins voortvarende actie vragen, onverwijld maatregelen mag treffen. Idealis zal de SFO daarover alsdan zo spoedig als mogelijk informeren.

Het adviesrecht geldt in ieder geval voor de volgende aangelegenheden:

1. het in stand houden en het treffen van voorzieningen aan de woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving. Naar aanleiding van de jaarlijkse onderhoudsbegroting geeft Idealis per complex aan welke werkzaamheden zullen worden verricht, op welke wijze, wanneer, waar eventuele medewerking van huurders noodzakelijk is en welke keuzeopties huurders krijgen;
2. het slopen, renoveren, aankoop, verkoop en bezwaren van woongelegenheden;
3. het toewijzings- en verhuurbeleid;
4. de algemene voorwaarden bij standaard huurovereenkomsten;
5. het huurprijsbeleid;

6. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van de dienstpakketten in relatie tot de woonruimte, zoals het servicekostenpakket;
7. een concreet voornemen tot fusie;
8. het beleid inzake de leefbaarheid en herstructurering van buurten en wijken waar woningbezit van Idealis is gelegen;
9. het beleid inzake de huisvesting van ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding nodig hebben;
10. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het woningbezit;
11. het jaaroverzicht van de uitspraken van de klachtencommissie van Idealis (Geschillenadviescommissie);
12. de inzet van Idealis bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente.

Het instemmingsrecht

Voordat Idealis tot definitieve besluitvorming overgaat, dient ten aanzien van enkele summier omschreven onderwerpen het voorgenomen besluit goedgekeurd te worden door de SFO. Het betreft hier het instemmingsrecht van de SFO.

Het instemmingsrecht geldt voor de volgende aangelegenheden, waarbij Idealis het voornemen heeft om de regeling inzake de desbetreffende aangelegenheid te veranderen:

1. het wijzigen van deze samenwerkingsovereenkomst;
2. het wijzigen van het reglement geschillenadviescommissie;
3. het wijzigen van het servicekostenbeleid (in die zin: het aanpassen in de wijze van afrekenen van de servicekosten en aanpassingen in het servicekostenbeleid die van toepassing zijn voor het hele woningbezit van Idealis);
4. het wijzigen van de gedragscode voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.

In het geval dat instemming nodig is, zal Idealis haar plannen schriftelijk aan de SFO kenbaar maken. Eerst na overeenstemming tussen Idealis en SFO, welke schriftelijk dient in te stemmen, kan Idealis haar plannen ten uitvoer brengen. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt kan de meest gereede partij het voorgenomen besluit ter vervangende instemming aan de rechter voorleggen.

NB

Instemming huurders:

Bij wijzigingen aan het gehuurde (kamers en gemeenschappelijke ruimten als beschreven in de huurvoorwaarden) welke aan te duiden zijn als veranderingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefsverbeteringen, zal Idealis huurders een redelijk voorstel doen en zo nodig individuele huurders om een akkoord vragen. Onderhoudswerkzaamheden en vervangingswerkzaamheden behoren hier niet toe alsmede dringende en van overheidswege aan verhuurder opgelegde werkzaamheden en veranderingen.

Instemming van huurders wordt in elk geval geacht aanwezig te zijn indien een aanzienlijke meerderheid (minimaal 70 %) van betreffend complex heeft ingestemd.

Woonlasten

Het Idealis-bureau draagt zorg voor overleg over de huur- en servicekosten met de SFO/de bewonersvertegenwoordigers. Elk jaar zal Idealis het voorgenomen huurbeleid, de afrekening van de servicekosten over het afgelopen kalenderjaar en de conceptbegroting van de servicekosten voor het komende jaar met de SFO bespreken. Het huurbeleid en de begroting van de servicekosten voor het komende jaar worden door het Idealis-bestuur vastgesteld. Elke individuele huurder wordt tijdig schriftelijk geïnformeerd over de per 1 juli verschuldigde maandelijkse woonlasten. Via de internetsite van Idealis wordt nadere toelichting gegeven over het huurbeleid en de afrekening en begroting van de servicekosten. Restitutie zal in principe binnen drie maanden na verzending van de stukken naar de individuele huurder plaatsvinden.

Informatie algemeen

Informatie wordt onder andere gegeven via de huurvoorwaarden, folders, de website, infobulletins, email, een digitale nieuwsbrief, mondeling contact of (persoonlijke) brieven. Het medium waarvoor wordt gekozen, wordt bepaald door de aard en het belang van het onderwerp, de urgentie van het onderwerp en de doelgroep: degenen aan wie de informatie is gericht. Dit kunnen zijn: bewoners, bewoners van betreffende complexen of de SFO. Als door Idealis een beslissing is genomen waarvan de bewoners en/of de bewonersvertegenwoordigers op de hoogte moeten worden gesteld, dan dient dit zo spoedig mogelijk (uiterlijk binnen twee weken) na de betreffende beslissing te gebeuren. In principe liggen alle niet-vertrouwelijke stukken vrij ter inzage bij Idealis. Vertrouwelijk zijn die stukken die handelen over personen en de stukken die het bestuur als vertrouwelijk heeft bestempeld.

Idealis verzendt mededelingen aan de SFO, de bewonersvertegenwoordiger en de afdelingsvertegenwoordiger op de adressen die aan Idealis kenbaar zijn gemaakt en waar de SFO, de bewonersvertegenwoordiger en de afdelingsvertegenwoordiger wordt geacht woonplaats te hebben gekozen, behoudens een schriftelijke andersluidende mededeling.

Raadplegen bewoners: gedachtevorming of meningpeiling

Naast het overleg met de SFO en met de individuele bewonersvertegenwoordigers communiceert Idealis rechtstreeks met bewoners, onder andere door internetenquêtes en bewonerspanels. Het gaat daarbij deels om structurele meting zoals bij de jaarlijkse enquête leefbaarheid en het meten van de klanttevredenheid van nieuwe en vertrekkende huurders. Daarnaast kan het gaan om projectmatige raadpleging, bijvoorbeeld ten aanzien van een keuze uit enkele kleurvarianten bij bepaald planmatig onderhoud.

Financiën

De kosten van de huurdersorganisatie worden in principe door Idealis gedragen. Idealis zal naar vermogen het goed functioneren van bewonersvertegenwoordigers en de SFO bevorderen. Idealis biedt daartoe financiële steun en faciliteiten om hen in redelijkheid in staat te stellen hun werkzaamheden in het licht van deze samenwerkingsovereenkomst redelijkerwijs te verrichten.

De SFO stelt jaarlijks een begroting op en legt deze ter goedkeuring voor aan Idealis. De goedkeuring kan alleen worden onthouden op redelijke gronden. Jaarlijks wordt door de SFO een jaarrekening vastgesteld en voorgelegd aan Idealis. Uitgangspunt is dat er geen grote reserve wordt gevormd waarbij de reserve maximaal 20% van de jaarbegroting mag bedragen.

De kosten die gepaard gaan met de volgende werkzaamheden/benodigdheden van de SFO komen in elk geval in aanmerking voor vergoeding, mits deze kosten redelijk zijn en in redelijkheid zijn gemaakt:

- telefoonkosten
- kantoorfaciliteiten (vergaderruimte, papier, apparatuur, fax, computer etc.) door ter beschikkingstelling van een door Idealis aan te wijzen kantoorruimte
- administratieve ondersteuning
- koffie, thee, etc.
- excursie
- aanschaf relevante literatuur
- lidmaatschap van de huurdersorganisatie van de Nederlandse Woonbond
- promotiemateriaal voor de huurders
- drukkosten
- portokosten
- reis- en parkeerkosten
- scholing
- inschakeling deskundige.

Om bovengenoemde zaken naar behoren mogelijk te maken ontvangt de SFO van Idealis een jaarbudget, waarover de SFO naar eigen inzicht kan beschikken. De SFO overlegt jaarlijks een

begroting en een jaarverslag aan Idealis, waarover desgewenst nader overleg kan plaatsvinden. Idealis kan aan de begroting haar goedkeuring onthouden als zij van mening is dat er kosten zijn opgevoerd, die niet redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor het functioneren van de SFO. De SFO is zelf verantwoordelijk voor budgetoverschrijding en de eventuele gevolgen daarvan.

Onderhoud

Idealis en de SFO hebben tezamen een gedragscode voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden vastgesteld (zie de website van Idealis). Wijziging daarvan zal met wederzijds goedvinden plaatsvinden.

Geschillenadviescommissie

Idealis kent een door het bestuur ingestelde geschillenadviescommissie, die de directeur/bestuurder van Idealis adviseert bij geschillen tussen (voormalige, huidige, of toekomstige) bewoners en Idealis. De commissie werkt op basis van een vastgesteld reglement en bestaat uit drie leden. Eén lid wordt voorgedragen door de SFO; één lid wordt voorgedragen door Idealis. De voorzitter van de commissie (die onafhankelijk is van de verhuurder en de huurder) wordt voorgedragen door Idealis en de SFO gezamenlijk. Het reglement geschillencommissie Idealis is te zien op de website van Idealis.

Voordracht twee RvC-leden in overleg met SFO

De RvC van Idealis bestaat uit zeven leden, waarvan twee personen op zogenaamde huurderzetels. Bij een vacature van een huurderzetel wordt gewerkt met een selectiecommissie, waarin twee leden van de RvC en twee leden van de SFO zitting hebben. De commissie maakt een profielschets, voert selectiegesprekken met kandidaten en draagt uiteindelijk een kandidaat voor benoeming voor. Benoeming vindt plaats door unanieme voordracht. Bij de werving van kandidaten zal bij één zetel de kandidaat worden geworven via een advertentie waarbij de kandidaat geen huurder behoeft te zijn. Bij de werving van de andere kandidaat zal onder huurders worden geworven.

Bij afloop van de benoemingsperiode van een huurderzetel zal de RvC telkens met de SFO bespreken of er, indien van toepassing, een herbenoeming van het zittende bestuurslid kan plaatsvinden dan wel of er een nieuwe benoemingsprocedure dient te worden gestart.

Bij tussentijds aftreden van huurdersleden van de RvC worden nieuwe kandidaten geworven.

5. Wijzigingen in de overeenkomst

Wijziging

Deze samenwerkingsovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd en wordt eenmaal per twee jaar geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Tot wijziging van deze samenwerkingsovereenkomst kan worden besloten door het Idealis-bestuur, na overleg met en goedkeuring van de SFO. Een dergelijk besluit moet ook goedgekeurd worden door de RvC van Idealis.

NB. Het bestuur van Idealis is voornemens bij de eerstvolgende statutenwijziging de goedkeuring van de samenwerkingsovereenkomst door de RvC te laten vervallen. De SFO heeft hiermee in haar vergadering van 13 februari 2010 ingestemd. De RvC heeft hiermee ingestemd in zijn vergadering van 24 februari 2010. Zodra de bedoelde statutenwijziging heeft plaatsgevonden zal de betreffende tekst als hierboven in deze overeenkomst vermeld worden aangepast.

Onvoorziene zaken en geschillen

In alle gevallen waarin deze samenwerkingsovereenkomst niet voorziet, zoeken de SFO en het Idealis-bestuur of -bureau naar een gezamenlijke oplossing. Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit deze samenwerkingsovereenkomst, dan wel uit de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder, kunnen zowel op gezamenlijk verzoek van Idealis en SFO als op verzoek van één van

beide partijen aan de RvC of een daarvoor te benoemen commissie worden voorgelegd ter advies. Als door partijen een commissie wordt benoemd, zal deze bestaan uit drie leden, waarbij SFO en het Idealis-bestuur elk een lid voordragen en gezamenlijk een onafhankelijke voorzitter benoemen.

Zolang het geschil onderwerp van deze vorm van geschillenbeslechting is, kan Idealis zich slechts tot de kantonrechter wenden in gevallen waarmee spoedeisend belang is gemoeid of de bedrijfseconomische belangen van Idealis zulks vergen. De SFO zal zich tot de kantonrechter kunnen wenden direct nadat de commissie het advies aan Idealis en de SFO heeft uitgebracht.

De te benoemen commissie zal het advies binnen drie weken uitbrengen nadat de onafhankelijke voorzitter de opdracht heeft aanvaard. Het advies van de commissie is schriftelijk en wordt aan beide partijen gelijktijdig toegezonden. De kosten van de geschillenprocedure worden in beginsel door Idealis vergoed, tenzij de commissie anders beslist.

Inwerkingtreding

Met ingang van 25 augustus 1988 is een participatiereglement in werking getreden waarmee de op dat moment geldende beheerstructuur en het bewonersreglement zijn komen te vervallen. Op 9 maart 2001 is het participatiereglement door de SFO en Idealis omgezet in een overeenkomst van samenwerking. Deze overeenkomst is geactualiseerd in juni 2004 en eveneens in het voorjaar van 2007 en door de RVC goedgekeurd op 28 februari 2007. Voorliggende samenwerkingsovereenkomst vangt aan op 2 maart 2010. Hiermee komt de oude overeenkomst te vervallen.

Wageningen, 2 maart 2010

Namens Idealis,

Namens de SFO,

de heer H. van Medenbach

de heer L. Steinbuch