

<p style="text-align: center;">Participatieovereenkomst tussen Woningcorporatie WoonGenoot en Huurdersvereniging OMSLAG</p>
--

ONDERGETEKENDEN,

Woningcorporatie WoonGenoot gevestigd en kantoorhoudende in de gemeente Nijmegen, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur/bestuurder Th.E.J. Heijnen, hierna te noemen WoonGenoot,

en

De Huurdersvereniging OMSLAG, gevestigd en kantoorhoudende in de gemeente Nijmegen, in dezen vertegenwoordigd door haar voorzitter B.A.G. Heesbeen en secretaris T. Leewes, hierna te noemen OMSLAG;

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- het overleg tussen WoonGenoot en de huurders nader is geregeld en uitgewerkt in de Wet op het overleg huurders verhuurder;
- de daadwerkelijke betrokkenheid van de zijde van de georganiseerde huurders bevorderlijk is voor een goede dienstverlening aan huurders en een effectief beheer van de woningen van WoonGenoot;
- in het licht van bovenstaande WoonGenoot, OMSLAG erkent als huurdersorganisatie en overlegpartner;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Hoofdstuk I omschrijving begrippen

artikel 1

Verhuurder:

Woningcorporatie WoonGenoot, eigenaar van de woongelegenheden, die met betrekking tot deze woningen huurovereenkomsten heeft gesloten met de huurders.

Huurder:

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt onder huurder verstaan:

- a.** de huurder van een woongelegenheden, garage en/of standplaats die door de verhuurder wordt beheerd;
- b.** de medehuurder in de zin van artikel 7A:1623g (echtgenoot van de huurder) en artikel 7A:1623h (degene met wie de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft) van het Burgerlijk Wetboek;
- c.** de persoon, bedoeld in artikel 7A:1623i (degene die na overlijden van de

huurder de huurovereenkomst voortzet), tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek;

- d. degene die de woongelegenheid met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die deze van de verhuurder huurt.

OMSLAG

De Huurdersvereniging OMSLAG, die als zodanig door WoonGenoot wordt erkend als representatieve vertegenwoordiging van de huurders.

Woongelegenheid:

Onder woongelegenheid wordt verstaan een voor bewoning bestemd gebouw als bedoeld in de Woningwet.

Hoofdstuk II doelstelling

artikel 2.

De overeenkomst is opgesteld met als doel:

- a. OMSLAG goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van diegenen die zij vertegenwoordigt;
- b. De taken en bevoegdheden van OMSLAG te verduidelijken;
- c. Regels te geven om het overleg tussen OMSLAG en WoonGenoot te verduidelijken en te structureren, zodat een goede relatie tussen de verhuurder en huurders bevorderd wordt.

Hoofdstuk III partijen

artikel 3.

- 1. WoonGenoot en OMSLAG zijn partij bij deze overeenkomst.
- 2. Deze overeenkomst laat de bestaande rechtsverhoudingen tussen WoonGenoot en individuele huurders onverlet.

Hoofdstuk IV erkenning en representativiteit

artikel 4.

- 1. OMSLAG wordt door WoonGenoot erkend als overlegpartner en vertegenwoordiger van de huurders zolang OMSLAG voldoet aan de voorwaarden van representativiteit. WoonGenoot zal de OMSLAG betrekken bij zaken van beleid en beheer, die rechtstreeks te maken hebben met de woongelegenheden en de omgeving daarvan en die voor de huurders van wezenlijk belang zijn.
- 2. Ter bepaling van haar representativiteit dient OMSLAG aan de volgende voorwaarden te voldoen:
 - a. OMSLAG dient op genoegzame wijze aan te tonen, dat zij tenminste **10%** van de huurders van WoonGenoot vertegenwoordigt. WoonGenoot kan ten gunste van OMSLAG van dit percentage afwijken.

- b.** Het bestuur van OMSLAG is gekozen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt.
- c.** OMSLAG houdt de huurders regelmatig op de hoogte van haar activiteiten en betreft deze bij de standpuntbepaling die zij in het overleg met WoonGenoot inneemt.
- d.** OMSLAG schrijft tenminste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders die zij vertegenwoordigt, in welke vergadering zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het afgelopen jaar en haar plannen voor het komende jaar bespreekt en vaststelt.
- e.** OMSLAG stelt alle huurders van de woongelegenheden van de verhuurder in de gelegenheid zich bij haar aan te sluiten.

Hoofdstuk V overleg tussen WoonGenoot en OMSLAG

artikel 5

OMSLAG en WoonGenoot zullen overleg voeren over alle onderwerpen die voor de huurders van belang zijn, met dien verstande dat het zwaartepunt van het overleg gaat over onderwerpen die op collectief niveau aan de orde zijn en betrekking hebben op het beleid en beheer ten aanzien van WoonGenoot.

artikel 6

- 1.** WoonGenoot wordt in het overleg vertegenwoordigd door haar directeur/bestuurder, indien gewenst bijgestaan door een adviseur.
- 2.** OMSLAG wordt in het overleg vertegenwoordigd door haar bestuur of een afvaardiging daarvan, indien gewenst bijgestaan door een adviseur.
- 3.** Het overleg vindt tenminste één maal per jaar plaats. Partijen streven er naar om de te bespreken onderwerpen zoveel mogelijk tijdens dit reguliere overleg aan de orde te stellen. Indien noodzakelijk is het mogelijk om vaker overleg te hebben.
- 4.** Als voorzitter van het overleg treedt bij toerbeurt de directeur/bestuurder van WoonGenoot of de voorzitter van OMSLAG op.
- 5.** De agenda van het overleg wordt door de directeur/bestuurder van WoonGenoot en de voorzitter van OMSLAG of hun plaatsvervaardigers gezamenlijk bepaald en moet tenminste twee weken voorafgaande aan de vergadering, vergezeld van de benodigde stukken, aan de deelnemers worden toegezonden.
- 6.** De oproep tot het overleg vermeldt in ieder geval:
 - a. dag, datum, tijd en plaats van de vergadering;
 - b. de op de agenda geplaatste onderwerpen;
- 7.** Van ieder overleg wordt op toerbeurt door WoonGenoot of OMSLAG een kort verslag met een besluitenlijst opgesteld. WoonGenoot of OMSLAG zenden het verslag met besluitenlijst **binnen 14 dagen** na de vergadering aan de deelnemers toe. Het verslag wordt in de eerstvolgende vergadering vastgesteld.
- 8.** De overlegpartijen zijn zelf verantwoordelijk voor de informatie die zij inzake het overleg naar buiten brengen. Partijen dragen zorg voor een zorgvuldige

en correcte informatieverstrekking. Desgewenst kunnen dienaangaande in het overleg nadere afspraken gemaakt worden.

9. Tenminste eenmaal per jaar vindt een informele informatie-uitwisseling plaats tussen de afvaardiging van Raad van Commissarissen en het bestuur van OMSLAG.

Hoofdstuk VI de informatievoorziening

artikel 7

1. OMSLAG heeft het recht om bij WoonGenoot informatie in te winnen over het beleid van WoonGenoot, dat rechtstreeks te maken heeft met de woongelegenheden en de woonomgeving daarvan, dat van invloed is op de directe woon- en leefsituatie van de betrokken huurders en dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.
2. WoonGenoot zal uit eigen beweging in ieder geval informatie geven over de volgende onderwerpen:
 - a. het in standhouden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende woonomgeving;
 - b. het verkopen en slopen van woongelegenheden;
 - c. het toewijzings- en verhuurbeleid;
 - d. de standaardhuurovereenkomst en de algemene verhuurvoorwaarden;
 - e. het beleid inzake de huurprijzen;
 - f. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen.
3. De in het tweede lid bedoelde verplichting geldt niet voor informatie, tegen de verstrekking waarvan het bedrijfsbelang van WoonGenoot zich verzet. WoonGenoot zal in dat geval gemotiveerd aan OMSLAG meedelen, waarom zij de gevraagde informatie niet verstrekt.
4. Indien OMSLAG aan WoonGenoot te kennen heeft gegeven dat zij overleg wenst te voeren over de verstrekte informatie, stelt WoonGenoot haar daartoe in de gelegenheid. Er wordt naar gestreefd om het overleg over deze informatie plaats te laten vinden tijdens het reguliere overleg als bedoeld in artikel 6.3 van de overeenkomst.
5. WoonGenoot informeert OMSLAG schriftelijk over haar voornemens tot wijziging in het door haar gevoerde beleid ten aanzien van de onderwerpen als genoemd in het tweede lid en het beleid tot vervreemden en bezwaren van woongelegenheden. WoonGenoot zal daarbij aangeven wat haar beweegredenen zijn voor haar voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien. Het bepaalde in het vierde lid is van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk VII gekwalificeerd adviesrecht

artikel 8

- 1.** WoonGenoot voert een voornemen als bedoeld in artikel 7, vijfde lid van deze overeenkomst niet uit dan nadat zij binnen een door haar aan te geven periode van tenminste vier weken na het verstrekken van de informatie OMSLAG in staat heeft gesteld met haar over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien OMSLAG dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
- 2.** Binnen 14 dagen na ontvangst van een schriftelijk advies van OMSLAG deelt WoonGenoot, indien zij dit advies geheel of gedeeltelijk niet opvolgt, schriftelijk aan OMSLAG de redenen daarvoor mee.
- 3.** WoonGenoot kan haar voornemen uitvoeren:
 - a. na ontvangst van een schriftelijke mededeling OMSLAG binnen 14 dagen dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
 - b. nadat de door WoonGenoot gestelde termijn is verstreken;
 - c. drie dagen nadat een schriftelijke mededeling als bedoeld in het tweede lid door OMSLAG is ontvangen.

Hoofdstuk VIII geschillenregeling

artikel 9

- 1.** Tenzij partijen anders overeenkomen, kan ieder der partijen in het geval dat zij niet tot overeenstemming komen in een geschil, dat voortvloeit uit een verschil in opvatting over de interpretatie van deze overeenkomst, de kantonrechter verzoeken om een uitspraak te doen.

Hoofdstuk IX financiële regeling

artikel 10

- 1.** WoonGenoot stelt ten behoeve van het goed functioneren van OMSLAG jaarlijks een passend budget beschikbaar. De hoogte van dit budget wordt bepaald in overleg tussen OMSLAG en WoonGenoot.
- 2.** Het ter beschikking gestelde bedrag wordt verstrekt door WoonGenoot en dient door OMSLAG te worden aangewend ter dekking van de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van haar taken in het overleg met WoonGenoot. Daartoe worden onder meer ook de kosten van scholingsactiviteiten en informatieverstrekking aan de huurders gerekend.
- 3.** OMSLAG dient jaarlijks voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de kosten betrekking hebben, bij WoonGenoot een begroting van deze kosten in. WoonGenoot zal binnen vier weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde begroting het toegekende budget aan OMSLAG betaalbaar stellen. WoonGenoot en OMSLAG kunnen met elkaar eveneens afspraken maken over de verlening van ondersteuning in materiële zin voor OMSLAG.
- 4.** OMSLAG legt jaarlijks aan de huurders verantwoording af over de hoogte en de besteding van de ontvangen huurdersbijdragen en het door WoonGenoot ter beschikking gestelde budget en informeert WoonGenoot hierover middels

het jaarverslag.

5. Indien aan het einde van het boekjaar, OMSLAG beschikt over een positief saldo zal dit worden gerestitueerd aan WoonGenoot, dan wel ter keuze van WoonGenoot in mindering worden gebracht op het budget in het daaropvolgende boekjaar. Hierover kunnen tussen WoonGenoot en OMSLAG andere afspraken worden gemaakt.

Hoofdstuk X wijziging van deze overeenkomst

artikel 11

1. De overeenkomst treedt in werking op 17 maart 2005 en eindigt op 31 december 2007.
2. Partijen kunnen met opgaaf van redenen tussentijds deze overeenkomst beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.
3. WoonGenoot kan de overeenkomst in ieder geval opzeggen, indien OMSLAG naar het oordeel van WoonGenoot niet meer voldoet aan de representativiteitseisen als bedoeld in artikel 4 van de overeenkomst.

Hoofdstuk XI citeertitel

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als Participatieovereenkomst WoonGenoot en OMSLAG.

Aldus overeengekomen en getekend te Nijmegen op 17 maart 2005.

Woningcorporatie WoonGenoot,

Huurdersvereniging OMSLAG,

Th.E.J. Heijnen, directeur/bestuurder

B.A.G. Heesbeen, voorzitter

T. Leewes, secretaris