

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST ALWEL EN BUURT- OF BEWONERSCOMMISSIE

Ondergetekenden:

ALWEL

en

DE COMMISSIE VAN HUURDERS VAN BUURT/ COMPLEX @ (NAAM + NUMMER), HIERNA TE NOEMEN ” BUURT- OF BEWONERSCOMMISSIE”

in aanmerking nemende dat:

- In de Woningwet, het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) onder meer regels zijn opgenomen ten aanzien van het overleg tussen toegelaten instelling, huurders en huurdersorganisaties;
- Voor de invulling van deze samenwerkingsovereenkomst de Woningwet, het BTIV en de WOHV gevolgd moet worden;
- Tussen Alwel en de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV Etten-Leur) een Samenwerkingsovereenkomst is overeengekomen waarin de betrokkenheid en de inspraakbevoegdheden van de huurders bij de besluitvorming over het beleid en beheer van Alwel zijn vastgelegd;
- De samenwerkingsovereenkomst tussen Alwel en HBV Etten-Leur op deze samenwerkingsovereenkomst van toepassing is,

komen het volgende overeen:

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Verhuurder:	Alwel of haar rechtsopvolgers.
Buurt- en Bewoners-commissie:	Een groep bestaande uit huurders die de belangen behartigt, representatief is en optreedt namens de huurders. Deze groep is erkend door Alwel en HBV Etten-Leur.
Huurdersorganisatie:	HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV Etten-Leur), een vereniging die de belangen behartigt van de huurders van Alwel, vestiging Etten-Leur.
Huurder:	De persoon die met Alwel een huurovereenkomst is aangegaan. Onder huurder kan ook worden verstaan: <ul style="list-style-type: none">a. Een medehuurder zoals bedoeld in de artikelen 7:266 en 7:267 (zie bijlage);b. De persoon, bedoeld in artikel 7:268 (zie bijlage);

- c. De persoon (onderhuurder) die, met instemming van Alwel, de woongelegenheid van een huurder huurt;

Complex/ buurt:	Een verzameling woningen van Alwel, die als wooncomplex of buurt een eenheid vormen.
Bewonersvergadering:	Dit is een vergadering, belegd door de Buurt- of Bewonerscommissie, waarbij alle huurders van het complex worden uitgenodigd.
Samenwerkingsovereenkomst:	Samenwerkingsovereenkomst tussen Alwel en HBV Etten-Leur waarin is vastgelegd op welke wijze Alwel invulling en uitvoering geeft aan de regels die zijn vastgelegd in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV).

ARTIKEL 2 ERKENNING

- 2.1 Door middel van deze overeenkomst accepteert Alwel de Buurt- of Bewonerscommissie als gesprekspartner voor wat betreft de onderwerpen die op buurt- of complexniveau van belang zijn, zoals bedoeld in de Samenwerkingsovereenkomst tussen Alwel en HBV Etten-Leur.
- 2.2 De Buurt- of Bewonerscommissie treedt hierbij als overlegpartner op namens de huurders van het complex @ (naam + nummer) of buurt.
- 2.3 De Buurt- of Bewonerscommissie verklaart akkoord te gaan met de inhoud van de spelregels Buurt- of Bewonerscommissie - die onderdeel is van deze samenwerkingsovereenkomst en als bijlage is toegevoegd - en overeenkomstig de spelregels te zullen gaan functioneren.
- 2.4 Ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst door de Buurt- of Bewonerscommissie houdt in erkenning als bedoeld in de statuten van de huurdersorganisatie HBV Etten-Leur en een melding bij de huurdersorganisatie HBV Etten-Leur.

ARTIKEL 3 BESTAANDE RECHTSVERHOUDINGEN

- 3.1 Deze samenwerkingsovereenkomst laat de bestaande rechtsverhouding (overeenkomst) tussen Alwel en de individuele huurders ongehinderd.

ARTIKEL 4 FINANCIËLE REGELING

- 4.1 De Buurt- of Bewonerscommissie heeft, gelijk aan artikel 3 in de Samenwerkingsovereenkomst Alwel en HBV Etten-Leur, jaarlijks recht op een bijdrage van Alwel ter financiering van haar activiteiten.
- 4.2 De bijdrage die de Buurt- of Bewonerscommissie ontvangt, bestaat uit een basisvergoeding van maximaal € 400,- per jaar, bedoeld voor bestuurskosten zoals vergaderkosten, telefoon- en administratiekosten. De

jaarlijkse bijdrage is gebaseerd op de consumentenprijsindex (CPI), uitgaande van maximaal € 400,= in 2021. De Buurt- of Bewonerscommissie kan de jaarlijkse bijdrage niet 'meenemen' (spaarpot) naar het volgende jaar. Zie artikel 6 van de spelregels over de verantwoording van de daadwerkelijke kosten. Er vindt dan een verrekening plaats op de basisvergoeding voor het volgende jaar. Voorkeur van Alwel gaat uit naar een extra privé-bankrekening, maar in geval een Buurt- of Bewonerscommissie toch kiest voor een zakelijke of een en/of-bankrekening worden de jaarlijkse bankkosten, tot een maximum van € 60,= gecompenseerd bovenop de vergoeding van € 400,=. (Tip: zoek een bank met de laagste bankkosten). Bij de keuze voor een zakelijke bankrekening is inschrijving bij Kamer van Koophandel vereist (zie artikel 5.7 spelregels).

- 4.3 Indien er vóór 1 juli van het betreffende boekjaar een nieuwe Buurt- of Bewonerscommissie wordt opgericht dan heeft deze commissie recht op het volledige bedrag.

Indien na 1 juli van het betreffende boekjaar een nieuwe Buurt- of Bewonerscommissie wordt opgericht dan heeft deze commissie recht op de helft van het jaarlijkse bedrag.

Een tegoed wordt overgedragen aan de volgende commissie, in het geval de vorige commissie onverwacht haar werkzaamheden niet meer wil voortzetten.

- 4.4 De HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur dient begin oktober een begroting in bij de Vestigingsmanager van Alwel Etten-Leur voor de facilitaire ondersteuning (papier, inktcartridges, kopiëren, kopiëren en afdrukken van een Nieuwsbrief en gebruik maken van het Huurdershuis op afspraak) van de Buurt- of Bewonerscommissies.

- 4.5. Begin oktober dient de Buurt- of Bewonerscommissie een begroting voor zowel de bijdrage van de Buurt- of Bewonerscommissie als voor de leefbaarheidsactiviteiten in bij de Woonconsulent van de betreffende wijk. De Woonconsulent beoordeelt de ingediende begroting en bij goedkeuring staat het bedrag uiterlijk eind januari op de rekening van de Buurt- of Bewonerscommissie. De Buurt- of Bewonerscommissie is verplicht aan het einde van het jaar financiële verantwoording af te leggen aan de Woonconsulent van Alwel.

- 4.6 De bijdrage die de Buurt- of Bewonerscommissie ontvangt voor leefbaarheidsactiviteiten, dient in verband te zijn gebracht met de leefbaarheid van het wooncomplex of buurt conform de Woningwet. Bij de Woonconsulent van Alwel dient een goede grond voorgelegd te worden, voor een bijdrage in de leefbaarheidsactiviteiten gedurende het jaar. Er moet worden aangetoond dat het banksaldo onvoldoende is;

- 4.7 Een bijzondere bijdrage ontvangt de Buurt- of Bewonerscommissie in incidentele gevallen zoals: scholing van de Buurt- of Bewonerscommissie in het kader van een renovatieproject of een 12,5- of 25-jarig jubileum van een Buurt- of Bewonerscommissie. Een offerte ten behoeve van deze bijzondere bijdrage dient de Buurt- of Bewonerscommissie ter goedkeuring vooraf in bij de betreffende Woonconsulent.

ARTIKEL 5 GESCHILLEN (conflicten)

- 5.1 Indien er een conflict ontstaat tussen Alwel en de Buurt- of Bewonerscommissie over een verschil van opvatting ten aanzien van de Samenwerkingsovereenkomst tussen Alwel en HBV Etten-Leur of deze overeenkomst, zal er overleg plaatsvinden tussen de Buurt- of Bewonerscommissie en de Woonconsulent van Alwel.
- 5.2 Indien het overleg als bedoeld in het vorig lid niet tot overeenstemming tussen partijen leidt, kan elk der partijen het conflict voorleggen aan de Klachtencommissie Etten-Leur en daarna aan de bevoegde Kantonrechter.

ARTIKEL 6 BEËINDIGING OVEREENKOMST

- Deze samenwerkingsovereenkomst eindigt:
- 6.1 Indien de Buurt- of Bewonerscommissie besluit haar werkzaamheden niet meer voort te willen zetten. Er vindt dan een bewonersvergadering plaats om het besluit voor te leggen. Bij het opheffen van de buurt- of bewonerscommissie vindt er een financiële afrekening plaats;
- 6.2 Indien de Buurt- of Bewonerscommissie niet meer voldoet aan de omschrijving en voorwaarden voor erkenning zoals opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst tussen Alwel en HBV Etten-Leur en de afspraken zoals genoteerd in de aan deze overeenkomst gehechte en daarvan onderdeel uitmakende 'spelregels Buurt- of Bewonerscommissie;
- 6.3. Indien de Samenwerkingsovereenkomst tussen Alwel en HBV Etten-Leur op een zodanige wijze wijzigt, dat aanpassing van deze samenwerkingsovereenkomst noodzakelijk is. Alwel legt dit schriftelijk voor aan de Buurt- of Bewonerscommissie.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud op (datum)

te Etten-Leur:

Alwel

Buurt- of Bewonerscommissie

Bijlage 1: Samenwerkingsovereenkomst Alwel- HBV Etten-Leur d.d.

Bijlage 2: Spelregels Buurt- of Bewonerscommissie

ARTIKEL 1 DOELSTELLING

- 1.1 De Buurt- of Bewonerscommissie stelt zich ten doel om, in overleg met Alwel, de belangen te behartigen en representatief te zijn van de huurders van de woningen in het complex of buurt die zij vertegenwoordigt, voor wat betreft de onderwerpen die op complex- of buurtniveau van belang zijn. Zij kan door Alwel of HBV Etten-Leur hierbij ondersteund worden in de vorm van: opleidingen, coaching, conflicthantering, werven en het leggen van contacten met de achterban, werkgroepen en vrijwilligers.

ARTIKEL 2 SAMENSTELLING EN VOORWAARDEN

- 2.1 De leden van de Buurt- of Bewonerscommissie worden gekozen door en uit de huurders van één of enkele complexen of buurt in eigendom van Alwel,
- 2.2 De leden van de Buurt- of Bewonerscommissie vervullen een voorbeeldrol in het complex of buurt en mogen geen overlastmelding hebben bij Alwel.
- 2.3 De Buurt- of Bewonerscommissie bestaat uit maximaal zeven leden.
- 2.4 De Buurt- of Bewonerscommissie kiest uit haar midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
- 2.5 De Buurt- of Bewonerscommissie draagt er zorg voor dat de huurders die zij vertegenwoordigt, regelmatig op de hoogte worden gehouden van haar activiteiten en de door haar ingenomen standpunten in het overleg met de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur en Alwel.

ARTIKEL 3 ZITTINGSDUUR

- 3.1 De leden van de Buurt- of Bewonerscommissie treden om de vier jaren volgens een rooster af.
- 3.2 De aftredende leden zijn terstond herkiesbaar, als er geen andere leden beschikbaar zijn.
- 3.3 Leden van de Buurt- of Bewonerscommissie treden tussentijds af in het geval dat:
- Zij geen huurder meer zijn van een woning in het complex;
 - Zij dat zelf wensen;
 - De meerderheid van de bewonersvergadering het vertrouwen opzegt in het betreffende commissielid;
 - Zij in dienst treden bij Alwel.

ARTIKEL 4 VERKIEZINGEN

- 4.1 De leiding van de verkiezingen van de Buurt- of Bewonerscommissie berust bij de Buurt- of Bewonerscommissie of de door haar aangewezen personen. Indien er nog geen Buurt- of Bewonerscommissie is, organiseert Alwel de verkiezingen.
- 4.2 Kiesgerechtigd zijn de huurders uit het complex of buurt. Per woning kan één stem worden uitgebracht. Een huurder kan door een andere huurder uit het betreffende complex schriftelijk gemachtigd worden voor hem/haar te stemmen.
- 4.3 Verkiesbaar tot lid van de Buurt- of Bewonerscommissie zijn diegenen die huurder zijn van woningen van Alwel van het betreffende complex of buurt.
- 4.4 Wijzigingen van de samenstelling en/of uitbreiding van de Buurt- of Bewonerscommissie kan één keer per kalenderjaar.
- 4.5 De verkiezingen vinden plaats door antwoordformulieren of in een bewonersvergadering waarvoor alle bewoners schriftelijk uitgenodigd zijn.
- 4.6 De uitnodiging voor de vergadering zoals bedoeld in vorig lid vindt plaats twee weken voorafgaand aan de vergadering. In de uitnodiging staat vermeld dat er verkiezingen zullen plaatsvinden tijdens de vergadering.
- 4.7 Tot de aanvang van de vergadering kunnen schriftelijke kandidaatstellingen worden ingediend bij de Buurt- of Bewonerscommissie, of bij gebrek daaraan, bij Alwel. De kandidaatstelling is voorzien van een handtekening van de kandidaat, die verklaart - indien gekozen - de kandidatuur te aanvaarden.
- 4.8 De verkiezingen vinden plaats bij schriftelijke stemming. Na het einde van de stemming stelt een door de vergadering aangewezen telcommissie het aantal stemmen vast dat op elke kandidaat is uitgebracht.
- 4.9 Gekozen zijn die kandidaten die achtereenvolgens het hoogste aantal stemmen gekregen hebben. Indien voor de laatst te bezetten zetel meerdere kandidaten zijn die een gelijk aantal stemmen op zich verenigd hebben, beslist tussen hen het lot.
- 4.10 Indien er zich niet meer personen kandidaat hebben gesteld dan er plaatsen te vervullen zijn in de Buurt- of Bewonerscommissie, vinden er geen verkiezingen plaats en worden de gestelde kandidaten geacht gekozen te zijn.

ARTIKEL 5 WERKWIJZE EN SECRETARIAAT

- 5.1 De Buurt- of Bewonerscommissie overlegt tenminste éénmaal per jaar met Alwel. Dit overleg richt zich op die onderwerpen die de commissie en Alwel van belang vinden.
- 5.2 Alwel wordt in het overleg vertegenwoordigd door een Woonconsulent.

- 5.3 De Buurt- of Bewonerscommissie belegt tenminste één maal per jaar een bewonersvergadering.
- 5.4 De Buurt- of Bewonerscommissie informeert jaarlijks alle huurders over haar activiteiten en haar overleg met Alwel, inclusief een financieel verslag over het afgelopen jaar gecontroleerd door een door de huurders aangewezen kascommissie. Er moeten minimaal 2 kascommissieleden zijn en deze worden jaarlijks benoemd.
- 5.5 Indien meer dan 25 procent van de huurders een vergadering wenst, zal de Buurt- of Bewonerscommissie binnen vier weken een bewonersvergadering beleggen.
- 5.6 De secretaris is verantwoordelijk voor het bijeenroepen van een bewonersvergadering en de verslaglegging daarvan.
- 5.7 De penningmeester is verantwoordelijk voor het beheer van de geldmiddelen en de verslaglegging daarvan. De voorkeur van Alwel gaat uit naar het openen van een extra privé-bankrekening. Indien de Buurt- of Bewonerscommissie toch kiest voor het openen van een zakelijke bankrekening, voor de ontvangst van de basisvergoeding van maximaal € 400,= per jaar (artikel 4.2 samenwerkingsovereenkomst Buurt- of Bewonerscommissie en Alwel), dient de Buurt- of Bewonerscommissie zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel. De uitgaven voor leefbaarheidsactiviteiten moeten passen volgens de richtlijnen die hieronder in artikel 6 worden beschreven.

ARTIKEL 6 RICHTLIJNEN BESTEDING MIDDELEN

- 6.1 De Buurt- of Bewonerscommissie kan deze gelden uitsluitend uitgeven aan kosten gemaakt ten behoeve van de bewoners, gelijk aan artikel 4 in de Samenwerkingsovereenkomst Buurt- of Bewonerscommissie en Alwel.
- 6.2 Alle uitgaven dienen gedekt te zijn door bewijzen. Indien dit niet mogelijk is, dan vindt vooraf overleg plaats met de Woonconsulent voor toestemming.
- 6.3 Het is niet toegestaan geld te besteden aan presentiegelden of giften in welke vorm dan ook aan bestuursleden.
- 6.4 Begin oktober stelt de penningmeester de begroting op voor het komende boekjaar en dient de begroting in bij de Woonconsulent van Alwel.
- 6.5 Na afloop van het kalenderjaar wordt door de penningmeester het financieel verslag over het afgelopen jaar gemaakt. Het financieel verslag dient door een daartoe op de jaarvergadering aangewezen kascommissie gecontroleerd te worden. De Buurt- of Bewonerscommissie legt eerst het financieel verslag - met het verslag van de kascontrolecommissie – voor aan de bewoners in een vergadering. Vervolgens wordt het financieel verslag en de verklaring van de kascommissie verzonden naar de Woonconsulent van Alwel.
- 6.6 De Woonconsulent zal de begroting, het financieel verslag en de verklaring van de kascommissie controleren en indien akkoord de

vergoeding voor het nieuwe boekjaar uiterlijk eind januari verstrekken. Wanneer mocht blijken dat de uitgaven niet gelijk aan artikel 6.1. tot en met 6.3 zijn gedaan, zal de Woonconsulent contact opnemen met de Buurt- of Bewonerscommissie met het verzoek de uitgaven te verklaren. Er zal overlegd worden hoe verder te handelen.

ARTIKEL 7 OPHEFFING COMMISSIE

- 7.1 Indien de Buurt- of Bewonerscommissie besluit haar werkzaamheden niet meer voort te willen zetten, wordt het besluit om de commissie op te heffen voorgelegd aan de bewoners in een Bewonersvergadering.
- 7.2 Indien de Buurt- of Bewonerscommissie definitief wordt opgeheven, zal zij Alwel hierover informeren.
- 7.3 Wanneer de Buurt- of Bewonerscommissie wordt opgeheven, dient voor zover de gelden beschikbaar zijn gesteld door Alwel, een eventueel kasoverschot terug gestort te worden op de rekening van Alwel.

Bijlage: Burgerlijk wetboek 7:266, 7:267 en 7:268 over Huur van woonruimte

Artikel 7:266

De echtgenoot of geregistreerde partner van een huurder is van rechtswege medehuurder, zolang de woonruimte de echtgenoot of geregistreerde partner tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de huurovereenkomst voor dan wel na het aangaan van het huwelijk of van het geregistreerde partnerschap is gesloten (art. 7:266 lid 1).

De medehuurder is – vanaf het moment waarop hij medehuurder wordt – naast de huurder hoofdelijk aansprakelijk voor de huurverplichtingen (art. 7:266 lid 2 B.W.). Als de huur eindigt ten aanzien van de huurder, dan kan de medehuurder deze voortzetten (art. 7:266 lid 3).

Gevolgen echtscheiding voor medehuur. Indien de in lid 1 bedoelde echtgenoot of geregistreerde partner hetzij ingevolge een (echtscheidings)beschikking hetzij ingevolge onderlinge overeenstemming in verband met een verzoek tot echtscheiding of scheiding van tafel en bed, dan wel ingevolge beëindiging van geregistreerd partnerschap, niet het gebruik heeft van de echtelijke woning, brengt dit voor de toepassing van dit artikel geen verandering in het hoofdverblijf (art. 7:266 lid 4).

In geval van echtscheiding of scheiding van tafel en bed of beëindiging van geregistreerd Partnerschap, kan de rechter op verzoek van een echtgenoot of geregistreerde partner bepalen wie van de echtgenoten of geregistreerde partners huurder van de woonruimte zal zijn. De rechter bepaalt tevens de dag van ingang van de huur met deze echtgenoot of partner. Op dezelfde dag eindigt de huur met de andere echtgenoot of partner (art. 7:266 lid 5).

Artikel 7:267

Medehuur kan voor anderen dan echtgenoten ook met de verhuurder worden afgesproken. We spreken dan van ‘contractuele medehuur’. Ook kan dit door de rechter worden toegekend als er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding (art. 7:267 lid 1). De rechter bepaalt dan de ingangsdatum van de medehuur.

De verhuurder kan na zo’n verzoek niet meer opzeggen of ontbinding vorderen, omdat er naast de contractuele huurder ook iemand anders in het gehuurde woont (art. 7:267 lid 2)

In art. 7:267 lid 3 heeft de wetgever de afwijzingsgronden c.q. voorwaarden voor een verzoek tot medehuur opgesomd:

- a. indien de persoon bedoeld in lid 1 niet gedurende tenminste twee jaren in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;
- b. als de vordering kennelijk slechts de strekking heeft de persoon bedoeld in lid 1 op korte termijn de positie van huurder te verschaffen; daarbij kijkt de rechter onder meer naar hetgeen is komen vast te staan omtrent de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan;
- c. indien de persoon bedoeld in lid 1 vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur.

Voor de verplichtingen uit de huur zijn de persoon die de huur heeft aangegaan en ieder van de personen die op grond van dit artikel medehuurder of huurder is, hoofdelijk jegens de

verhuurder aansprakelijk, met dien verstande dat een medehuurder niet aansprakelijk is voor verplichtingen die reeds opeisbaar waren voordat hij medehuurder werd (art. 7:267 lid 4).

Wanneer de medehuurder niet meer in het gehuurde woont verliest hij de status van medehuurder.

Eindigt de huur van de (oorspronkelijke) huurder, dan zet de medehuurder die voort (art. 7:267 lid 5). Dit tenzij er een woonvergunning vereist is krachtens de Huisvestingswet (art. 7:267 lid 6). Dan zal die eerst moeten worden verkregen. De medehuurder die de huur wil voortzetten moet dan daartoe binnen acht weken na het tijdstip waarop hij huurder is geworden, een vordering bij de Kantonrechter instellen. Bij dagvaarding dus.

In art. 7:267 lid 7 is de zgn. scheidingsregeling bij medehuur of gezamenlijke bewoning zonder medehuur opgenomen

Artikel 7:268

De medehuurder heeft het recht de huur voort te zetten, als de huurder overlijdt (art. 7:268 lid 1). De medehuurder kan de huur binnen zes maanden opzeggen. Binnen die termijn kan iemand die in het gehuurde woonde een verzoek bij de Kantonrechter indienen om de huur te mogen voortzetten.

Voortzetting huur door inwonende met duurzame gemeenschappelijke huishouding
Een persoon die niet al medehuurder was en de huur kan voortzetten op grond van art. 7:268 lid 1, maar wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijk huishouding heeft gehad, kan een vordering bij de Kantonrechter instellen om de huur te mogen voortzetten. Dit is een dagvaardingsprocedure.

Een vordering tot voortzetting van de huur door de medehuurder kan slechts worden toegewezen indien aan de voorwaarden van art. 7:268 lid 3 wordt voldaan. De aspirant huurder moet:

- a. aannemelijk maken dat hij aan de vereisten van art. 7:268 lid 2 B.W. voldoet, oftewel in de woonruimte zijn hoofdverblijf hebben en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijk huishouding gehad hebben;
- b. vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg bieden voor een behoorlijke nakoming van de huur; en
- c. een huisvestingsvergunning overleggen.