

# Samenwerkingsovereenkomst Waterweg Wonen, Huurdersraad en Bewonerscommissies



Vlaardingen, *19 april*..... 2022



## Samenwerkingsovereenkomst Waterweg Wonen, Huurdersraad en Bewonerscommissies

### Partijen:

Stichting Waterweg Wonen hierna te noemen “Verhuurder” en de Huurdersraad Waterweg Wonen hierna te noemen “Huurdersraad” en de bewonerscommissies.

overwegende dat:

1. met ingang van 1 januari 2022 de nieuwe Woningwet van kracht is voor toegelaten instellingen, alsmede het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Wet Maatregelen Middenhuur;
2. met ingang van 1 januari 2009 de gewijzigde Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) van kracht is, hierna te noemen Overlegwet;
3. de Woningwet, het BTIV en de Overlegwet onder meer regels geven voor het overleg van toegelaten instellingen met de huurders en huurdersorganisaties;
4. de ‘verzorgingsstaat’ verschuift naar een ‘participatiemaatschappij’ en de rollen van Verhuurder, huurdersorganisaties en huurders kunnen hierdoor veranderen;
5. eigentijdse vormen van directe participatie in algemene zin aan belang toenemen, dit doet niets af aan hetgeen in de bevoegdheidentabel (bijlage 1) is overeengekomen;
6. de ontwikkeling van nieuwe eigentijdse vormen van participatie (informele participatie) vraagt om aandacht voor het bereiken van nieuwe doelgroepen om de wederzijdse betrokkenheid tussen Verhuurder en huurders te vergroten. De visie hierop en de uitwerking wordt naast deze overeenkomst gestart en richt zich op wederzijds meedoen en meedenken.
7. deze samenwerkingsovereenkomst een geactualiseerd document is van de versie van januari 2011;
8. de Verhuurder verantwoordelijk is voor het beheer en beleid inzake het totale woningbestand met uitzondering van woningen waarvoor een beheersovereenkomst is afgesloten;
9. de Huurdersraad de vertegenwoordiger is van de huurders van woonegelegenheden en ernaar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van de Verhuurder;
10. de bewonerscommissie de vertegenwoordiger is van de huurders van woonegelegenheden op complexniveau en de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex.
11. de samenwerkingsovereenkomst ook van toepassing is voor huurders in gemengde complexen met een VvE. De handelwijze is vastgelegd in de beleidsnotitie ‘Huurdersparticipatie in Verenigingen van Eigenaren en

doorverkopen tot 100% verkoop' met de bijbehorende bijlagen (dec 2006, GA-procedure afgerond juni 2007) en aanvulling (juli dec 2012, GA-procedure afgerond december 2012);

12. de Verhuurder de belangen van huurders van haar woningen erkent en daarom afspraken wil maken met de Huurdersraad en bewonerscommissies over informatie – advies – en instemmingsrecht, zodat de invloed van huurders op het gebied van de Verhuurder voldoende wordt gewaarborgd;
13. Partijen huurders direct willen betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders, vanuit het besef dat daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk is voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen van de Verhuurder; Als partijen dit doen respecteren zij daarbij de bevoegdhedentabel, bijlage 1 (x-lijst) en informeren elkaar over de te nemen initiatieven.
14. het belangrijk is dat de Huurdersraad en de bewonerscommissies deze betrokkenheid en invloed uitoefenen vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
15. de Verhuurder ervoor zorgdraagt dat de Huurdersraad en bewonerscommissies hun werkzaamheden, verband houdende met haar taak, naar behoren kunnen verrichten;
16. voor het beheer en beleid van de Verhuurder een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkanders doelstellingen noodzakelijk zijn;
17. de samenwerking tussen de Huurdersraad, de bewonerscommissies en Verhuurder tot doel heeft:
  - a. het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
  - b. het bevorderen van een goede relatie tussen huurder en Verhuurder;
  - c. het laten aansluiten van het door de Verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;
  - d. het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur, de kwaliteit van de woning en de inkomens van de primaire doelgroepen;
18. de Verhuurder volgens haar statuten en wettelijke verplichtingen een overeenkomst met de Huurdersraad en bewonerscommissies sluit, waarvan de navolgende overeenkomst een uitwerking is en van toepassing wordt verklaard op de overlegsituaties
19. Huurdersraad het zijn taak vindt de belangen van alle huurders en toekomstige huurders te behartigen. In complexen waar geen bewonerscommissie is, behoudt de Huurdersraad zich om deze reden het recht voor de rol van bewonerscommissie op zich te nemen.  
Verhuurder informeert Huurdersraad indien GA/IR aanvragen in een complex aan de orde zijn. Dit betreft alle onderwerpen in de x-lijst, met uitzondering van artikelen: 1 l, 5 c, 7 e en 10 c.

komen het navolgende overeen:

## **I. OMSCHRIJVING VAN BEGRIPPEN**

### **Artikel 1 Definities**

#### **Verhuurder**

Verhuurder zoals bedoeld in de 'Wet op het overleg huurders verhuurder', in casu: Stichting Waterweg Wonen of haar rechtsopvolger(s).

#### **Huurder**

Huurder zoals bedoeld in de 'Wet op het overleg huurders verhuurder': huurder van een woongelegenheden van de verhuurder, welke huurder daarin zijn hoofdverblijf heeft. Onder huurder wordt mede verstaan degene die de woongelegenheden met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die haar huurt van die verhuurder.

#### **Woongelegenheden**

De woning, standplaats of woonwagons ongeacht of deze volgens de administratie van de Verhuurder tot het DAEB-gedeelte dan wel het niet-DAEB-gedeelte behoort en ongeacht of deze wel of geen onderdeel uitmaakt van een Vereniging van Eigenaren.

#### **Wooncomplex**

Wooncomplex zoals bedoeld in de 'Wet op het overleg huurders verhuurder': een verzameling van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

#### **Huurdersraad**

Huurdersorganisatie zoals bedoeld in de 'Wet op het overleg huurders verhuurder': de overkoepelende organisatie van huurders van Waterweg Wonen.

#### **Bewonerscommissie**

Bewonerscommissie zoals bedoeld in de 'Wet op het overleg huurders verhuurder': commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex.

#### **Informele participatie**

Contactpersonen, themagroepen, activiteiten/leefbaarheidscommissies, flatcommissies en andere vormen zijn binnen het informele Meedoen belangrijk voor het versterken van de betrokkenheid tussen huurdersraad, bewonerscommissies, bewoners en Verhuurder. De erkenning en gehoord worden is nader omschreven in bijlage: 'Meedenken en Meedoen'.

#### **BTIV**

Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is voor toegelaten instellingen met ingang van 1 januari 2022 van kracht geworden.

### Overlegwet

De gewijzigde Wet op het overleg tussen Huurders en Verhuurder die met ingang van 1 januari 2009 van kracht is geworden en op 01-07-2015 is aangepast.

### Bod

Een meerjarig overzicht van voorgenomen werkzaamheden van de Verhuurder dat aan de gemeente aangeboden wordt op basis waarvan de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op hun grondgebied zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van de woonvisie die in die gemeente geldt.

### Tripartiet overleg

Overleg in het kader van de Woningwet waarin gemeente, huurdersraad/huurdersraden en corporatie(s) op basis van volwaardige en gelijkwaardige positie tot prestatieafspraken komen.

### Bevoegd gezag

Een bevoegd gezag is een orgaan van een rechtspersoon, of een ander persoon of college, dat bevoegd is tot een publiekrechtelijke rechtshandeling.

### Zienswijze

Een reactie op een ontwerpbesluit van Verhuurder die de Huurdersraad aan het bevoegd gezag kenbaar kan maken in het kader van een aankomende publiekrechtelijke rechtshandeling.

### Geschil

Een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan, per aangetekend schrijven, mededeling doet aan de andere partij; e.e.a. zoals bedoeld in artikel 19 van deze overeenkomst.

### Verbinding

Het verwerven van een financieel belang en/of bestuurlijke zeggenschap door Verhuurder als toegelaten instelling in een andere rechtspersoon waardoor verhuurder risico loopt op financieel gebied en/of op imagoschade.

## **II. DOELSTELLING EN UITGANGSPUNTEN**

### **Artikel 2**

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
  - a. De Huurdersraad en de Bewonerscommissies goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen, die zij vertegenwoordigen;
  - b. de Verhuurder, middels het overleg, mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;
  - c. de taken en bevoegdheden van de Verhuurder, de Huurdersraad en de bewonerscommissies te verduidelijken;
  - d. regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de Verhuurder en de Huurdersraad te verduidelijken en te structureren;

- e. efficiënt overleg te bevorderen tussen enerzijds het tripartiet overleg en anderzijds het overleg tussen Verhuurder en Huurdersraad op basis van de Overlegwet;
  - f. het bevorderen van een gelijkwaardige overlegrelatie tussen Verhuurder, de Huurdersraad en de bewonerscommissies.
2. De Huurdersraad en de Verhuurder bevorderen de totstandkoming van bewonersparticipatie.
  3. De Verhuurder zal nieuwe huurders attent maken op de activiteiten van én mogelijke betrokkenheid van huurders bij Huurdersraad en bewonerscommissies.
  4. Met het nastreven van de doelstelling zoals geformuleerd in artikel 2, lid 1, wordt aan de Huurdersraad en bewonerscommissies een overleg- en onderhandelingspositie verschaft. Bovendien wordt een draagvlak gecreëerd, welke een goede bedrijfsvoering van de Verhuurder kan verbeteren en bevorderen.
  5. Verhuurder gaat geen soortgelijke overeenkomst aan met een andere organisatie van huurders van Verhuurder indien de Huurdersraad hier niet mee kan instemmen. Een uitzondering hierop is van toepassing indien Huurdersraad zich niet houdt aan hetgeen in artikel 3 lid 1 a tot en met d is gesteld of aan hetgeen waartoe zij zich statutair gehouden weet.
  6. Deze overeenkomst wordt beschouwd als een verdere uitwerking van én aanvulling op de Overlegwet, het BTIV, de Woningwet en de Wet Maatregelen Middenhuur.
  7. Deze overeenkomst mag niet in strijd zijn met bestaande statuten en reglementen van de Verhuurder, Huurdersraad en bewonerscommissies. Wijzigingen op bestaande statuten en reglementen mogen niet in strijd zijn met deze samenwerkingsovereenkomst.
  8. Deze overeenkomst laat de bestaande rechtsverhouding tussen de Verhuurder en de individuele huurder onverlet.

### **III. ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT**

#### Huurdersraad

#### **Artikel 3**

Verhuurder erkent de Huurdersraad als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beheer en beleid volgens bevoegdhedentabel (zie: bijlage 1), onder voorwaarde dat:

- a) de Huurdersraad de huurders van woongelegenheden in de gelegenheid stelt zich aan te sluiten en zich inspant zoveel mogelijk huurders te betrekken bij het werk van de Huurdersraad;
- b) de Huurdersraad draagt ervoor zorg, voor zover in haar vermogen ligt, dat hij de belangen van alle (toekomstige) huurders kan behartigen door te

- waarborgen dat de kennis en deskundigheid van de bestuurders een breed palet aan onderwerpen bestrijkt;
- c) de Huurdersraad alle huurders van de woongelegenheden, waarvoor hij de belangen behartigt, op de hoogte houdt van zijn activiteiten en hen in de gelegenheid stelt betrokken te worden bij zijn standpuntbepaling;
  - d) de bestuursleden van de Huurdersraad worden gekozen, conform het gestelde in de Statuten van de Huurdersraad;
  - e) de Huurdersraad tenminste eenmaal per jaar een vergadering organiseert voor alle als lid aangesloten huurders waarin hij verantwoording aflegt over zijn activiteiten in het verstreken jaar en zijn plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt.

### Bewonerscommissies

#### **Artikel 4**

Verhuurder erkent de bewonerscommissie die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders:

1.
  - a) die alle huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen in de gelegenheid stelt betrokken te worden bij haar standpuntbepaling;
  - b) die ten minste éénmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vastlegt;
  - c) die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt zich aan te sluiten.
2. Verhuurder erkent in beginsel per complex 1 bewonerscommissie, maar heeft bij meer dan 1 commissie het recht te kiezen voor de meest representatieve commissie. Waarbij afstemming met de Huurdersraad plaatsvindt.

### **IV. HET OVERLEG TUSSEN DE VERHUURDER EN DE HURDERSRAAD OF BEWONERSCOMMISSIES**

#### Overleg tussen Verhuurder en Huurdersraad

#### **Artikel 5**

1. Verhuurder en Huurdersraad zullen regelmatig overleg voeren over alle onderwerpen die voor huurders en de Huurdersraad van belang zijn. Dit overleg vindt ten minste viermaal per jaar plaats. Indien nodig wordt de bewonerscommissie geraadpleegd.
2. Het overleg tussen de Verhuurder en de Huurdersraad gaat over onderwerpen die zich op verhuurderniveau afspelen en betrekking hebben op het beheer en beleid. De in de Bevoegdheidentabel (zie: bijlage 1) genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.

3. Verhuurder zal alvorens een bod te doen op de gemeentelijke woonvisie vooraf tripartiet overleg voeren om terug te kijken op het voorgaande jaar, te bespreken of er wel of geen prestatieafspraken worden gemaakt, te bepalen waarover die afspraken worden gemaakt c.q. bijgesteld, welke onderdelen in het bod worden opgenomen en welk proces doorlopen zal worden.
4. Nadat het bod is gedaan, overleggen de Verhuurder en Huurdersraad met de gemeente over het bod met als doel te komen tot prestatieafspraken (tripartiet overleg).
5. Verhuurder en Huurdersraad hebben de intentie om het tripartiet overleg gezamenlijk te doen met Wst. Samenwerking en hun Huurdersraad.
6. Afspraken over de wijze waarop de samenwerking in tripartiet overleg plaatsvindt, worden in tripartiet verband gemaakt en zijn geen onderdeel van deze samenwerkingsovereenkomst.
7. Als overleg en besluitvorming in tripartiet overleg of via co-makerschap plaatsvindt, zullen over de desbetreffende inhoud in beginsel geen adviestrajecten doorlopen worden op basis van de Overlegwet.

## **Artikel 6**

1. De Verhuurder wordt in bestuurlijke overlegvergaderingen vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder of een door de directeur-bestuurder aangewezen persoon met voldoende mandaat, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen van de Verhuurder.
2. De Huurdersraad wordt in bestuurlijke overlegvergaderingen vertegenwoordigd door de bestuursleden van de Huurdersraad, indien gewenst aangevuld met leden van een werkgroep en - indien gewenst - bijgestaan door één of meer externe deskundigen of adviseurs.
3. Verhuurder en Huurdersraad stellen jaarlijks een bestuurlijke jaarplanning vast met daarin opgenomen vooraf geplande data voor het bestuurlijk overleg, inclusief een planning voor de te verwachten informatie-, advies- en instemmingstrajecten (de 'werkplanning').
4. De Huurdersraad kan te allen tijde het initiatief nemen om onderwerpen op het bestuurlijk overleg te agenderen.
5. Indien het onderwerp een spoedeisend karakter heeft, kunnen partijen overeenkomen een tussentijdse vergadering bijeen te roepen.
6. Het verslag van een bestuurlijke overlegvergadering wordt binnen 3 weken en zo mogelijk eerder opgesteld door de Verhuurder en na de vergadering aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag zal in het volgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd en goedgekeurd.



7. Aan de hand van de 'werkplanning' wordt in kaart gebracht welke adviesaanvragen of instemmingsverzoeken Verhuurder het komende jaar verwacht in te sturen aan de Huurdersraad. Op basis van deze planning maken Huurdersraad en Verhuurder een indeling in thema's 1) waarvoor de Huurdersraad een Gekwalificeerd Advies zal opstellen, 2) thema's waarvoor in beginsel de co-makerschap werkwijze gehanteerd gaat worden, 3) thema's die in thema-overleg besproken worden en 4) thema's die in tripartiet overleg met de gemeente opgepakt worden.

#### Overleg tussen Verhuurder en bewonerscommissies

##### Artikel 7

1. Het overleg met bewonerscommissies gaat over de onderwerpen die zich in of rondom het betreffende complex afspelen. De onderwerpen uit de Bevoegdheidentabel (zie: bijlage 1) zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
2. Op verzoek van een bewonerscommissie stelt Verhuurder in overleg met de desbetreffende bewonerscommissie jaarlijks een planning op voor de te verwachten advies-, informatie- en instemmingstrajecten (de 'werkplanning').
3. Overleg met de afzonderlijke bewonerscommissies vindt tenminste eenmaal per jaar plaats, tenzij de Verhuurder en betreffende bewonerscommissies anders overeenkomen.
4. Elke bewonerscommissie heeft het recht om initiatief tot overleg te nemen. Dit overleg zal binnen vier weken, nadat het verzoek bij de verhuurder is ingediend, plaatsvinden.
5. Partijen spreken af wie het verslag van het overleg verzorgen en het verslag zal binnen drie weken en zo mogelijk eerder aan alle deelnemers aan het overleg worden toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelings-termijnen worden gevoegd.
6. De verhuurder zorgt ervoor dat een bewonerscommissie één aanspreekpunt heeft bij de Verhuurder. Tussen het aanspreekpunt en bewonerscommissies worden afspraken gemaakt over de terugkoppeling.

#### V. RECHT OP INFORMATIE

##### Artikel 8

1. De Verhuurder informeert de Huurdersraad en/of bewonerscommissies en/of de huurders op verzoek spoedig, kosteloos, waar mogelijk digitaal over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

2. Dit recht op informatie omvat de genoemde onderwerpen uit de Overlegwet aangevuld met de onderwerpen in de Bevoegdheidentabel (zie: bijlage 1) alsmede convenanten/overeenkomsten met belanghouders over de uitvoering van beleid.
3. De Verhuurder informeert de Huurdersraad of betrokken bewonerscommissies uit eigen beweging over voornemens tot wijzigingen in het door hem gevoerde beleid en beheer met betrekking tot de onderwerpen uit het eerste en tweede lid.
4. De Verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.
5. Bij de informatie over genoemde onderwerpen in lid 1, 2 en 3 wordt een indicatie gegeven over de ontwikkeling met betrekking tot deze onderwerpen in de daaropvolgende jaren.
6. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.
7. De verplichting, bedoeld in het eerste en derde lid, geldt niet voor informatie, tegen de verstrekking waarvan het bedrijfsbelang van de Verhuurder zich verzet. Indien naar het oordeel van de Verhuurder het bedrijfsbelang zou kunnen worden geschaad, dan kan deze informatie onder geheimhouding worden verstrekt aan de Huurdersraad, de leden van de Huurdersraad kunnen verzocht worden een geheimhoudingsverklaring te tekenen.

## **Artikel 9**

1. De Huurdersraad zal spoedig, kosteloos, waar mogelijk digitaal tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de Verhuurder:
  - a. de statuten en de reglementen van de Huurdersraad;
  - b. de namen en adressen van de leden van de Huurdersraad;
  - c. het jaarverslag met financiële verantwoording (voor 1 mei);
  - d. het werkplan, waarin o.a. opgenomen de terugkoppeling naar de achterban;
  - e. de begroting voor het komende jaar (voor 1 oktober).
2. Bewonerscommissies worden jaarlijks door de Verhuurder op de hoogte gesteld van de informatie die zij van de bewonerscommissie verlangt.

## **VI. GEKWALIFICEERD ADVIESRECHT**

### Ongevraagd Gekwalificeerd Advies van Huurdersraad of bewonerscommissie

## **Artikel 10**

1. Huurdersraad en/of bewonerscommissie kan de Verhuurder altijd ongevraagd adviseren over alle onderwerpen die in de 'Bevoegdheidentabel' voor huurdersraad respectievelijk bewonerscommissies staan aangemerkt en

waarvoor GA geldt, dan wel in de geest van die lijst toegevoegd zouden kunnen worden. De Huurdersraad en bewonerscommissies motiveren hun advies.

2. Binnen zes weken na ontvangst van een schriftelijk advies als bedoeld in het eerste lid deelt de Verhuurder, indien hij het advies geheel of gedeeltelijk niet volgt, schriftelijk aan de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie de redenen daarvoor mee.
3. Verhuurder en huurdersorganisatie of bewonerscommissie kunnen in wederzijds overleg andere termijnen of een andere procedure afspreken.

### Verhuurder vraagt om een Gekwalificeerd Advies

#### **Artikel 11**

1. In de Bevoegdheidentabel (zie: bijlage 1) is aangegeven op welke onderwerpen aan de Huurdersraad of bewonerscommissies adviesrecht van toepassing is.
2. De Verhuurder informeert de Huurdersraad of de betrokken bewonerscommissie uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijzigingen in het door hem gevoerde beleid en beheer met betrekking tot de onderwerpen uit het eerste lid.
3. De Verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.

#### **Artikel 12**

1. De Verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer, -bedoeld zoals in de Bevoegdheidentabel (zie bijlage 1)- niet uit dan nadat hij de Huurdersraad of de bewonerscommissie in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren en indien de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
2. Dit schriftelijk advies dient zes weken na het verstrekken van de informatie, als bedoeld in het eerste lid uitgebracht te worden.
3. Binnen twee weken na ontvangst van een schriftelijk advies -zoals bedoeld in het eerste en tweede lid- deelt de Verhuurder, indien hij het advies geheel of gedeeltelijk niet volgt, schriftelijk aan de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie de redenen daarvoor mee.
4. Indien de Huurdersraad of bewonerscommissie niet binnen de afgesproken termijn reageert op het verzoek om advies dan zal de Verhuurder binnen twee weken meedelen dat het voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer -zoals bedoeld in het eerste lid- uitgevoerd zal worden.
5. Verhuurder en huurdersorganisatie of bewonerscommissie kunnen in wederzijds overleg andere termijnen of een andere procedure afspreken.

6. De Verhuurder kan zijn voornemen uitvoeren:

- a) na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de Huurdersraad of bewonerscommissie, dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
- b) nadat de door Verhuurder gestelde termijn -als bedoeld in het tweede, derde en vierde lid- is verstreken;
- c) drie werkdagen nadat een schriftelijke mededeling van de Verhuurder - als bedoeld in het derde of vierde lid- door de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie is ontvangen.

Verhuurder vraagt om een Zienswijze

### **Artikel 13**

1. Naast het recht op informatie, gekwalificeerd advies en instemming, wordt in het BTIV en de Woningwet ook de term 'zienswijze' gebruikt.
2. Ten behoeve van een publiekrechtelijke rechtshandeling van het bevoegd gezag kan de Verhuurder de Huurdersraad om een zienswijze vragen over een ontwerpbesluit van de Verhuurder.

## **VII. INSTEMMINGSRECHT**

### **Artikel 14**

1. In de Bevoegdheidentabel (zie: bijlage 1) is aangegeven op welke onderwerpen voor de Huurdersraad of bewonerscommissies instemmingsrecht van toepassing is.
2. De Verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid over een onderwerp waarvoor instemming vereist is, slechts uit met voorafgaande instemming van de Huurdersraad of de desbetreffende bewonerscommissie(s).
3. De Verhuurder neemt het initiatief tot dit - voor het bereiken van overeenstemming - noodzakelijke overleg.
4. Als de verhuurder niet het Instemmingsrecht toepast door aan hem verwijtbare oorzaken is het besluit vernietigbaar.

## **VIII. FINANCIËLE REGELING**

Ondersteuning Huurdersraad door Verhuurder

### **Artikel 15**

1. De verhuurder stimuleert en ondersteunt de Huurdersraad in materiële zin bij zijn activiteiten, voor zover deze zijn gericht op de opbouw en instandhouding van de Huurdersraad, het op de hoogte houden van de huurders en het betrekken van de huurders bij de standpuntbepaling door de Huurdersraad. De Verhuurder kent de Huurdersraad hiervoor een budget toe op basis van de jaarlijks ingediende begroting.
2. De Verhuurder draagt de kosten voor het lidmaatschap van de landelijke belangenorganisatie voor huurders, de Nederlandse Woonbond.
3. Jaarlijks legt de Huurdersraad aan de Algemene Ledenvergadering verantwoording af over de besteding van het door de verhuurder beschikbaar gestelde bedrag en informeert zij de Verhuurder hierover middels het financieel jaarverslag.
4. De bijdrage van de Verhuurder zal per kalenderjaar ter beschikking gesteld worden mits is voldaan aan het vereiste van artikel 3.
5. Het inhuren van externe deskundige(n) gebeurt na overleg met Verhuurder en op basis van de uit het overleg met de Verhuurder voortgekomen afspraken.
6. Indien de financiële reserve van de Huurdersraad groter is dan tweemaal de begrote uitgaven voor het komende jaar, kan de Verhuurder besluiten geen bijdrage toe te kennen. De Verhuurder zal daartoe vooraf overleg met de Huurdersraad voeren. Onder financiële reserve wordt verstaan de middelen die in het komend jaar geen bestemming zullen hebben, nadat er rekening is gehouden met het effect van de begroting. Verhuurder zal de omvang van de financiële reserve in ieder geval toetsen op de redelijkheid en billijkheid van de begroting, de te vormen voorzieningen en de bestemming daarvan.

## Ondersteuning Bewonerscommissies door Verhuurder

### Artikel 16

1. De Verhuurder draagt de eenmalige aanvangskosten voor de oprichting van een bewonerscommissies bij de notaris en eventuele wijzigingen in de statuten. Daarnaast stimuleert en ondersteunt Verhuurder, bij vitalisering van de bewonerscommissies.
2. De Verhuurder zal de bewonerscommissies ondersteuning verlenen in de vorm van een vaste basisvergoeding en een bedrag op grond van het aantal huurwoningen om aan de voorgeschreven handelingen te kunnen voldoen conform het gestelde in de Overlegwet.
3. Deze financiële bijdrage dient in balans te zijn met de activiteiten die door de bewonerscommissies worden verricht.
4. De financiële bijdrage van de Verhuurder wordt jaarlijks aangepast met het prijsindexcijfer volgens de CBS-consumentenprijsindex (CPI) voor alle huishoudens over het daaraan voorafgaande kalenderjaar. De bewonerscommissies ontvangen de subsidiebrief van Verhuurder zo snel mogelijk nadat het CBS het voorlopige CPI heeft gepubliceerd. Andere aanpassingen van deze financiële bijdrage worden in overleg met de Huurdersraad vastgesteld.
5. Verhuurder kan met de bewonerscommissies afspraken maken over het verstrekken van aanvullende financiële steun voor onvoorziene kosten. Het inhuren van externe deskundige(n) gebeurt na overleg met Verhuurder en op basis van de uit het overleg met de Verhuurder voortgekomen afspraken.
6. Meerjarige gebiedsprogramma's worden onder regie van de gemeente gemaakt, waarbij onder andere corporaties en bewoners – met name die uit leefbaarheidsplatforms en klankbordgroepen - betrokken worden. Zij vormen geen zelfstandig onderdeel van het overleg tussen Verhuurder en bewonerscommissies.
7. Gemeente en corporaties reageren in het kader van actief burgerschap ook direct en actief op initiatieven vanuit de samenleving en stemmen dit met elkaar af. Zij ondersteunen, faciliteren en stimuleren de mogelijkheden voor zelfbeheer door groepen gebruikers.  
Indien een bewonerscommissie in dit kader voor haar leefbaarheidsactiviteitenplan een bijdrage wenst te ontvangen uit het leefbaarheidsbudget van Verhuurder, dan kan zij daartoe in overleg treden met Verhuurder.
8. Indien de financiële reserve van een bewonerscommissie groter is dan tweemaal de begrote uitgaven voor het komende jaar, kan de Verhuurder besluiten geen bijdrage toe te kennen. De Verhuurder zal daartoe vooraf overleg met de desbetreffende bewonerscommissie voeren. Onder financiële reserve wordt verstaan de middelen die in het komend jaar geen bestemming zullen hebben, nadat er rekening is gehouden met het effect van de begroting. Verhuurder zal de omvang van de financiële reserve in ieder geval toetsen op de redelijkheid en

billijkheid van de begroting, de te vormen voorzieningen en de bestemming daarvan.

9. De bewonerscommissie legt jaarlijks verantwoording af aan Verhuurder door middel van een jaarverslag, waarin is opgenomen een exploitatie over het afgelopen boekjaar en een overzicht van de bezittingen/vorderingen en eigen vermogen/schulden, voorzien van een toelichting. Verhuurder 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.
10. Deze stukken worden tezamen met de exploitatiebegroting door de bewonerscommissie vóór één april ingediend. Na toetsing op volledigheid en bekijken van de hoogte van de ingediende begroting zal de Verhuurder beoordelen of zij het verzoek honoreert. Bij afwijzing zal er altijd een motivatie zijn.

## **IX. RECHT OP BINDENDE VOORDRACHT**

### **Raad van Commissarissen**

#### **Artikel 17**

1. De Huurdersraad heeft het recht, zoals is omschreven in de Overlegwet en Woningwet 2015 en is bedoeld in artikel 13 van de statuten van de Verhuurder, om voor twee of meer leden van de Raad van Commissarissen een bindende voordracht te doen indien die raad uit vier of meer commissarissen bestaat, dan wel een bindende voordracht te doen voor één commissaris, indien die raad uit drie commissarissen bestaat.

## **X. GESCHILLENREGELING**

#### **Artikel 18**

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan de Geschillencommissie wet op het overleg huurders verhuurder, kortweg wohv. Daar waar de de Overlegwet spreekt over de huurcommissie, wordt deze Geschillencommissie wohv bedoeld.

## **XI. DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST**

#### **Artikel 19**

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.

2. Bij wijziging van wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen Verhuurder en huurder zal deze overeenkomst - zo nodig- met wederzijds goedvinden worden aangepast.
3. Op verzoek van één van de partijen of door een meerderheid van stemgerechtigden op de Algemene Leden Vergadering van de Huurdersraad kan deze overeenkomst geëvalueerd worden en/of met wederzijds goedvinden worden aangepast. Voor wijzigingen is te allen tijde een meerderheidsbesluit van de Algemene Leden Vergadering vereist.
4. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. De opzegging geschiedt schriftelijk na overleg tussen de partijen en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst, met redenen omkleed en inachtneming van een opzegtermijn van minimaal zes maanden. Bij opzegging door de Huurdersraad is een meerderheidsbesluit van de Algemene Leden Vergadering vereist.

## **XII. SLOTBEPALINGEN en CITEERTITEL**

### **Artikel 20**

1. Door ondertekening en inwerkingtreding van de onderhavige samenwerkingsovereenkomst vervalt de 'Samenwerkingsovereenkomst Waterweg Wonen en Huurdersraad Waterweg Wonen' d.d. 11 januari 2011.

### **Artikel 21**

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. De considerans(en) en bijlage(n) maken volledig deel uit van deze overeenkomst.

### **Artikel 22**

1. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "Samenwerkingsovereenkomst Waterweg Wonen, Huurdersraad en Bewonerscommissies".





M. W. H. Kolsteeg

directeur-bestuurder  
Waterweg Wonen



J.G.L. Riemens

voorzitter Huurdersraad  
Waterweg Wonen

Aldus in tweevoud overeengekomen en opgemaakt

te Vlaardingen op *19 april* ..... 2022

Bijlagen:

Bevoegdhedentabel



## Bijlage 1 Bevoegdhedentabel

GA = Gekwalificeerd adviesrecht  
 IR = Instemmingsrecht  
 INFO = Informatierecht

1	Onderhoud en verbetering woningen	HR	BC
a	Beleid ten aanzien van planmatig onderhoud	GA	
b	(Meerjaren) onderhouds- en investeringsbegroting.	GA	
c	Beleid ten aanzien van de kwaliteit van woningen en woongebouwen.	GA	
d	(Meerjaren) beleid woningverbetering en procedure	GA	
e	Beleid energiebesparing.	GA	
f	Sociaal Convenant bij renovatie, inclusief onderwerpenlijst maatwerk.	GA	
g	Financiële tegemoetkoming bij overlast en onkosten bewoners o.a. uitgewerkt in Wonen- plus (Sociaal Convenant).	GA	
h	Procedures m.b.t. woningverbetering, sloop/nieuwbouw, verbeteren woonomgeving en klachten over onderhoud	GA	
i	Beleid en procedure reparatieverzoeken.	GA	
j	(Meerjaren) Onderhouds- en investeringsplan per complex, incl. centrale voorzieningen en installaties		GA
k	Invulling maatwerk sociaal convenant op complexniveau		GA
l	Plan energiebesparing in complex.		GA
m	Visiedocument complexniveau (incl. huurprijsconsequenties)		GA
n	Planvorming/planning/wijze van uitvoering woningverbetering complex (incl. huurprijsconsequenties)	INFO	GA

2	<b>(Ver)huur van woongelegenheden en woonruimteverdeling</b>		HR	BC
	a	Inhoud huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden.	GA	
	b	Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst.	GA	
	c	Beleid en procedure huurincasso.	GA	
	d	Beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting.	GA	
	e	Woonruimteverdelingsbeleid en –systeem en verantwoording (voor zover het de beleidsvrijheid van de Verhuurder betreft) o.a. lokaal maatwerk.	GA	
	f	Gegevens nieuwe verhuringen in complex (straat en huisnummer exclusief namen).	CP werving	INFO
	g	Maatwerk woonruimteverdelingsbeleid voor specifiek complex.		GA
3	<b>Huurprijzenbeleid</b>		HR	BC
	a	Huurprijnsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuren, “afstand” tot maximaal wettelijke huurprijs, relatie huurprijs/woningwaardering, huurharmonisatie bij mutatie)/meerjarig huurbeleid.	GA	
	b	Huurprijnsbeleid bij sloop en kwaliteitsinvesteringen	GA	
	c	Jaarlijkse huurronde	GA	
	d	Planvorming woningverbetering complex (incl. huurprijnsconsequenties)	INFO	GA
4	<b>Leefbaarheid, beheer en woonomgeving</b>		HR	BC
	a	Algemeen beleid en toedeling van middelen over leefbaarheid, sociale veiligheid (aanpak, overlast, verbetering veiligheid), onderhoud, en verbetering woonomgeving.	GA	
	b	Uitvoeringsprogramma’s leefbaarheid op wijkniveau*	INFO*	INFO*
	c	Leefbaarheidsactiviteiten complexniveau (incl. sociale veiligheid)	INFO	GA
	d	Onderhoud en verbetering woonomgeving per wijk (voor wat betreft het deel van de Verhuurder).		GA

\* Bewonerscommissies worden uitgenodigd om te participeren in leefbaarheidsplatforms en daarin invloed uit te oefenen op het uitvoeringsprogramma leefbaarheid van hun wijk.

<b>5</b>	<b>Servicepakket en servicekosten</b>		<b>HR</b>	<b>BC</b>
	a	Beleid servicepakket algemeen (samenstelling, kwaliteit, diensten en prijs).	GA	
	b	Procedure afrekening van servicekosten	GA	
	c	Afrekening van servicekosten		GA
	d	(Wijzigingen in) servicepakket/servicekosten per complex, inclusief complexspecifieke taken complexbeheerder	INFO*	IR
<b>6</b>	<b>Mutatiebeleid</b>		<b>HR</b>	<b>BC</b>
	a	Beleid t.a.v. het opleveren van een woning door de Verhuurder	GA	
	b	Beleid en procedure (huur) mutatie (inclusief oplevering door huurder en opnamestaat).	GA	
	c	Beleid t.a.v. zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) en vergoedingen daarvoor.	GA	
<b>7</b>	<b>Sloop, vervangende nieuwbouw en herstructurering</b>		<b>HR</b>	<b>BC</b>
	a	Nieuwbouwbeleid algemeen.	GA	
	b	Meerjarig Programma herstructurering stad.	GA	
	c	Sociaal Convenant bij sloop, inclusief onderwerpenlijst maatwerk.	GA	
	d	Visiedocument sloop/nieuwbouw op complexniveau.		GA
	e	Herhuisvestingsplan incl. invulling maatwerk sociaal convenant op complexniveau.		GA
<b>8</b>	<b>Aan- en verkoop van huurwoningen</b>		<b>HR</b>	<b>BC</b>
	a	Algemeen aan- en verkoopbeleid, meerjarig programma	GA	
	b	Beleid maatschappelijke koopvormen	GA	
	c	Verkoop van een specifiek complex. Voor de HWW ook Zienswijze	GA	GA

\* op verzoek

9	<b>Wonen en zorg/begeleiding</b>		HR	BC
	a	Algemeen beleid wonen en zorg/begeleiding.	GA	
	b	Beleid t.a.v. de kwaliteit van woningen en woongebouwen.	GA	
	c	Woonzorg arrangementen.	GA	
	d	Dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening).	GA	
	e	Beleid t.a.v. voorzieningen bijzondere doelgroepen (jongeren, mindervaliden etc.).	GA	
	f	Initiatieven t.a.v. huisvesting/voorzieningen bijzondere doelgroepen (jongeren, mindervaliden etc.) op complexniveau.	INFO	GA
10	<b>Participatiebeleid</b>		HR	BC
	a	Participatiebeleid	GA	
	b	Informatieverstrekking aan huurders algemeen	GA	
	c	Informatieverstrekking aan de huurders per complex		GA
	d	Voorlichting aan huurders betreffende wijzigingen en/of aanvullingen op het beleid van de Verhuurder	INFO	INFO
	e	Financiële bijdrage van Verhuurder aan Huurdersraad en format vergoedingsbijdrage bewonerscommissies	GA	
	f	Extra financiële vergoeding van Verhuurder aan Bewonerscommissies	INFO	GA
	g	Huurdersparticipatie in gemengde complexen	GA	
11	<b>Geschillencommissie</b>		HR	BC
	a	Vaststellen en wijzigingen reglementen geschillencommissie	IR	
	b	Jaarverslag regionale geschillencommissie	INFO	
12	<b>Tripartiet-overleg gemeente, corporatie, huurdersraad</b>		HR	BC
	a	Bod van Verhuurder aan gemeente	Afstem- ming	
	b	Prestatieafspraken en convenanten/overeenkomsten tussen Verhuurder en, gemeente en evt. andere ondertekenaars van deze afspraken.	Tri- partiet	

13	Algemeen beleid Verhuurder		HR	BC
a	Prestatieafspraken en convenanten/overeenkomsten tussen Verhuurder en andere belanghouders dan gemeente (beleid)		GA	
b	Ontwikkeling overkoepelende lokale (beleids)visies zoals SVB		GA	
c	Ontwikkelen gebiedsvisies (stadsdeel/wijk/buurt)		INFO	GA
d	Vaststelling en wijziging statuten verhuurder.		GA	
e	(wijziging) statuten Verhuurder op onderdeel bewonersparticipatie		IR	
f	Ondernemingsplan/Bedrijfsplan Verhuurder.		GA	
g	(meerjaren) begroting Verhuurder		GA	
h	Het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst (concernniveau) met een andere rechtspersoon		GA	
i	Het aangaan van een verbinding: verwerven van een financieel belang en/of bestuurlijke zeggenschap door Verhuurder als toegelaten instelling in een andere rechtspersoon		GA	
j	Fusie met een andere rechtspersoon of ontbinding van Verhuurder		IR	
k	Het aangaan van een soortgelijke samenwerkingsovereenkomst met een vergelijkbare huurdersorganisatie als de Huurdersraad van Verhuurder.		INFO	
l	Oordeel Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en andere oordelen of "benchmarks".		INFO	
m	Jaarverslag, dVi, dPi en andere beleidsstukken, waarbij huurdersbelang van toepassing is.		INFO	

## Algemene Ledenvergadering

Gehouden op 19 april 2022

Vaststelling agendapunt 6:

**Het vaststellen van de Samenwerkingsovereenkomst tussen Huurdersraad,  
Bewonerscommissies en Waterweg Wonen**

Na stemming over de Samenwerkingsovereenkomst met ..... stemmen voor en ..... stemmen tegen, is volgens de statuten artikel 16 Lid 1 door de voorzitter uitgesproken dat deze Samenwerkingsovereenkomst door de Algemene Ledenvergadering is vastgesteld.

Om de Samenwerkingsovereenkomst direct in werking te laten treden, **verklaren onderstaande bewonerscommissies/organisaties akkoord te zijn met de vaststelling van de Samenwerkingsovereenkomst.**

Naam organisatie	Tekenbevoegde vertegenwoordiger	Handtekening
Huurdersvereniging Indische Buurt	A-J de Boer	
Bewonerscommissie MUWI I	Corrie Koestleven	
Bewonerscommissie MUWI II	J.W. Brinkman	
Huurdersbelangenvereniging Hoofdstedenbuurt	Henk Roosenburg	
Bewonersbelangenvereniging Zwaluwenlaan Even	Mathilda Zom	
Bewonersorganisatie De Toekomst	Dick v.d. Werf	
Belangencommissie Eksterlaan flats	Els Janzen	