

## Overeenkomst voor samenwerking

annex: bijlagen 1 en 2

De partijen:

Verhuurder: de te 4538 BV Terneuzen, Communicatielaan 2, gevestigde stichting: **Woongoed Zeeuws-Vlaanderen**, hierna te noemen: de woningcorporatie, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.J.A. van Dijk, directeur/bestuurder

en

**Stichting Huurdersbelangen Woongoed Zeeuws-Vlaanderen**, hierna te noemen: de huurderorganisatie, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren P.R.M. Nijskens en W.P. de Groff, respectievelijk voorzitter en secretaris van het bestuur.

### **Overwogen als volgt:**

- dat voor een goede beleidsontwikkeling van de corporatie, waarbij nauwe aansluiting wordt gezocht bij de wensen van huurders, intensief contact met en betrokkenheid van bewoners noodzakelijk is;
- dat structureel overleg tussen de corporatie en de huurderorganisatie daarvan een essentieel onderdeel uitmaakt;
- dat dit reglement de strekking heeft het overleg en de andere vormen van communicatie tussen de corporatie en huurderorganisatie op een zo goed mogelijke wijze te laten plaatsvinden;
- dat corporatie en huurderorganisatie ernaar streven tot een optimale samenwerking te komen met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen.

### **Komen als volgt overeen:**

#### Artikel 1

##### **De huurderorganisatie**

1. De huurderorganisatie is een stichting en heeft als doel het behartigen van de belangen van de huurders van de woningcorporatie.
2. De huurderorganisatie vertegenwoordigt een aanzienlijk deel van de huurders van de woningcorporatie.
3. De huurderorganisatie streeft ernaar om tweemaal per jaar te overleggen met huurders van de corporatie. De corporatie ontvangt een afschrift van de notulen van dit overleg. In geval de corporatie een bewonersbijeenkomst organiseert, krijgt ook de huurderorganisatie een uitnodiging voor de genoemde bewonersbijeenkomst.
4. De woningcorporatie erkent de huurderorganisatie als huurderorganisatie in de zin van artikel 1, lid 1, sub f, van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) en zal eerst dan een andere organisatie als huurderorganisatie erkennen als de huurderorganisatie als in de aanhef van dit reglement genoemd hiermee instemt. Daarnaast vindt, conform de vigerende wet- en regelgeving, overleg plaats tussen partijen met betrekking tot wonen, zorg en leefbaarheid.

#### Artikel 2

##### **Overleg**

1. Woningcorporatie en huurderorganisatie overleggen periodiek tenminste tweemaal per jaar aan de hand van een agenda die in goed overleg tussen beide partijen wordt samengesteld. Agenda en vergaderstukken worden uiterlijk één week voorafgaand aan de vergadering toegezonden.

2. Buiten het periodiek overleg kan op verzoek van zowel de woningcorporatie als de huurderorganisatie overleg plaatsvinden als dit in de ogen van de verzoeker gewenst is.

### Artikel 3

#### **Informatie**

1. Zowel de woningcorporatie als de huurderorganisatie verstrekken op eigen initiatief, tijdig en kosteloos alle informatie die nodig is voor het overleg en/of het uitbrengen van advies (informatierecht). Deze informatie wordt verspreid met de agenda van het overleg of zoveel eerder als partijen dit wenselijk achten. Onder tijdig wordt verstaan op een zodanig tijdstip dat de andere partij desgewenst nog invloed kan uitoefenen op de inhoud van de stukken.
2. Indien de huurdersorganisatie over de verstrekte informatie advies wenst uit te brengen, dan zal zij dit tijdig aangeven, zodat de woningcorporatie daarmee in de planning rekening kan houden.
3. In bijlage 2 zijn de onderwerpen opgenomen waarop lid 1 betrekking heeft.

### Artikel 4

#### **Advies**

1. De huurderorganisatie kan de woningcorporatie te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer. Een advies geschiedt schriftelijk en is voorzien van een motivatie.
2. De woningcorporatie geeft binnen twee weken na ontvangst van het schriftelijk advies van de huurderorganisatie schriftelijk aan in hoeverre het advies van de huurderorganisatie zal worden opgevolgd. Als de woningcorporatie het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, zal hij dit schriftelijk motiveren.
3. De woningcorporatie wacht gedurende drie werkdagen, nadat de huurderorganisatie de in lid 2 van dit artikel genoemde reactie van de corporatie heeft ontvangen, met het uitvoeren van haar voornemen om de huurderorganisatie in de gelegenheid te stellen haar achterban te informeren.
4. Als de woningcorporatie niet binnen vier weken na het overleg als bedoeld in lid 1 van artikel 2 een schriftelijk advies van de huurderorganisatie heeft ontvangen, mag zij ervan uitgaan dat de huurderorganisatie instemt met het voornemen van de corporatie.
5. In bijlage 2 zijn de onderwerpen opgenomen waarop de vorige leden betrekking hebben.

### Artikel 5

#### **Prestatieafspraken**

1. De huurderorganisatie wordt door de woningcorporatie betrokken bij het maken van de prestatieafspraken met de gemeenten waarbinnen de woningcorporatie actief is.
2. De prestatieafspraken met de gemeente, woningcorporatie en huurderorganisatie worden door alle genoemde partijen ondertekend.
3. Een vertegenwoordiging van de huurderorganisatie is minimaal één keer per jaar aanwezig bij de vergadering van de gemeente en woningcorporatie.

### Artikel 6

#### **Vergoedingen en scholing**

1. De woningcorporatie vergoedt de kosten die rechtstreeks samenhangen met de werkzaamheden van de huurderorganisatie in het kader van haar informatie- en adviesrecht, althans voor zover deze redelijkerwijs noodzakelijk zijn. De leden krijgen een vaste vergoeding per vergadering. Daarnaast kunnen onkosten gedeclareerd worden. In de jaarlijks op te stellen begroting, zie artikel 6, door de huurderorganisatie wordt de post 'presentiegeld en onkostenvergoeding', zoals hiervoor bedoeld, afzonderlijk genoemd.
2. De woningcorporatie vergoedt de kosten die de huurderorganisatie maakt in verband met het onderhouden van contacten met haar achterban, waaronder het raadplegen van haar achterban, het beleggen van vergaderingen, etc.
3. Indien de huurderorganisatie dit nodig acht is zij bevoegd om een deskundige in te huren voor het betreffende onderwerp. De kosten hiervoor worden voor zover mogelijk opgenomen in de begroting.

4. De kosten voor cursussen en scholing van leden die in het kader van het lidmaatschap van de huurderorganisatie worden gevolgd worden vergoed.

#### Artikel 7

##### **Begroting**

1. De huurderorganisatie stelt voor het begin van het kalenderjaar een begroting op voor de kosten die voortvloeien uit artikel 5 die zij ter goedkeuring aanbiedt aan de woningcorporatie, waarna – voor zover een van de partijen daaraan behoefte heeft - overleg plaatsvindt. De corporatie stelt vervolgens de huurderorganisatie een passend budget beschikbaar. De huurderorganisatie is verantwoordelijk voor de juiste verdeling onder haar geledingen, etc.
2. De woningcorporatie kan aan de begroting haar goedkeuring onthouden, indien zij ook na het overleg als bedoeld in lid 3, van mening is dat er kosten zijn opgevoerd die niet redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor het functioneren van de huurderorganisatie.
3. De kosten die op basis van een goedgekeurde begroting worden gemaakt, worden zonder meer door de woningcorporatie vergoed. Kosten die buiten de begroting worden gemaakt, dan wel in het kader van een nog niet goedgekeurde begroting, worden door de corporatie eveneens vergoed, tenzij zij dit op grond van een uitspraak van de geschillencommissie of de kantonrechter niet hoeft te doen.
4. a. de huurderorganisatie legt binnen twee maanden na afloop van het kalenderjaar verantwoording af over de door haar in het afgelopen kalenderjaar gedane uitgaven;  
b. de huurderorganisatie stelt vóór 1 augustus van enig kalenderjaar de begroting op voor het volgende kalenderjaar.

#### Artikel 8

##### **Voordracht commissaris**

1. In het kader van de vigerende wet- en regelgeving en de statuten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is de huurderorganisatie bevoegd om voor twee leden van de Raad van Commissarissen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een bindende voordracht te doen.
2. Meer informatie omtrent de procedures en richtlijnen over deze bindende voordracht is terug te vinden in het Reglement Benoeming leden Raad van Commissarissen (onderdeel van het algemene reglement van de Raad van Commissarissen).

#### Artikel 9

##### **Overige zaken**

1. Indien de woningcorporatie gevisiteerd wordt zal de huurdersorganisatie om inbreng worden gevraagd.
2. De huurderorganisatie zal zich voorts inzetten om een goed netwerk op te zetten die de representativiteit van de huurderorganisatie waarborgt.

Ondertekend op 19 september 2016

R.J.A. van Dijk  
Directeur-bestuurder  
Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

P.R.M. Nijskens  
Voorzitter Stichting Huurdersbelangen  
Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

W.P. de Groff  
Secretaris Stichting Huurdersbelangen  
Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

## **Bijlage 1      begrippenlijst**

### **Adviesrecht**

Het actief vragen van advies over beleid of een ander onderwerp door de woningcorporatie aan de huurderorganisaties, bewoners- of complexcommissie.

### **Bewoner**

Onder bewoner wordt, naast de huurder, verstaan een natuurlijk persoon die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijf in de gehuurde wooneenheid heeft.

### **Bewonerscommissie**

Een door de bewoners uit haar midden gekozen of aangewezen groep bewoners die de belangen behartigt van de bewoners van meerdere complexen, buurten, staten of wijken en al zodanig door de woningcorporatie als representatieve vertegenwoordiging wordt erkend. Een bewonerscommissie is bij voorkeur aangesloten bij de huurderorganisatie.

### **Complex**

Verzameling woningen van de woningcorporatie die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

### **Complexcommissie**

Een door de bewoners uit haar midden gekozen of aangewezen groep bewoners die de belangen behartigt van de bewoners van het complex en als zodanig door de woningcorporatie als representatieve vertegenwoordiging wordt erkend. Een complexcommissie is bij voorkeur aangesloten bij de huurderorganisatie.

### **Huurder**

Een natuurlijk persoon die een woning of wooneenheid huurt van de woningcorporatie. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder(ster). Tevens wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van de woningcorporatie huurt van een huurder die de woning van de woningcorporatie huurt.

### **Informatierecht**

Het actief verstrekken van informatie van de ene partij aan de partij (en).

### **Instemming op buurt- of complexniveau**

Er is sprake van instemming op buurt- of complexniveau als, conform de wettelijke bepalingen, 70% van de betrokken huurders die ter vergadering aanwezig zijn, instemmen.

### **Instemmingsrecht**

Het door de woningcorporatie actief vragen om instemming door het opstarten van het overleg over een onderwerp.

### **Overleg**

Het op basis van gelijkwaardigheid uitwisselen van informatie, meningen en standpunten tussen de woningcorporatie en de georganiseerde huurders op een dandig tijdstip dat de georganiseerde huurders wezenlijk invloed kunnen uitoefenen op het beleid en beheer van de woningcorporatie voor zover van belang voor de huurders van de woningcorporatie.

### **Overlegniveau**

Niveau waarop door de woningcorporatie en de huurderorganisaties of de huurder overleggen. Er worden vier overlegniveaus onderscheiden:

1. Corporatieniveau. Op dit niveau overleggen de woningcorporatie en de huurderorganisatie over het algemeen beleid en beheer en andere zaken die voor alle huurders en het totale woningbezit van de woningcorporatie van belang zijn.
2. Buurtniveau. Op dit niveau overleggen de medewerkers van de woningcorporatie voor de betreffende buurt en de bewonerscommissie over het beleid, beheer en andere zaken die voor alle huurders en het woningbezit binnen de betreffende buurt van de woningcorporatie van belang zijn.
3. Complexniveau. Op dit niveau overleggen de medewerkers van woningcorporatie en de complexcommissie over beheer en andere zaken die betrekking hebben op het specifieke complex.
4. Individueel niveau. Overleg tussen de woningcorporatie en de huurder over beheer en andere zaken met betrekking tot de belangen van huurder en de woning die de huurder huurt.

**Overlegwet**

Wet 'overleg huurder en verhuurder' (ingangsdatum 1 december 1998) zoals deze tijdens de duur van deze overeenkomst van toepassing is.

**Woningzoekende**

Een natuurlijk persoon die de woningcorporatie heeft aangegeven in aanmerking te willen komen om een woongelegenheden van woningcorporatie te huren en als zodanig door de woningcorporatie is ingeschreven.

## Bijlage 2      Overzicht gespreksonderwerpen

Bepaalde onderwerpen zullen jaarlijks of bij gewijzigd beleid onderwerp van gesprek zijn tussen de directie van de woningcorporatie en het bestuur van de huurderorganisatie. De onderwerpen zullen voornamelijk op de gehele corporatie van toepassing zijn, in enkele gevallen zal een buurt of complex onderwerp van gesprek zijn als daar aparte wijzingen voor zijn. In dat geval worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd.

De basis voor onderstaand overzicht zijn onder andere de Overlegwet en de Woningwet 2015.

Artikel uit Overlegwet	Type recht	Opgenomen in:
3.2a: het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving	Informatie	Wensenportefeuille en (meerjaren)begroting
3.2b. het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden	Informatie <sup>1</sup>	Wensenportefeuille en (meerjaren)begroting
3.2c. het toewijzings- en verhuurbeleid	Advies <sup>2</sup>	Woonlastenbeleid (inclusief huurbeleid)
3.2d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur	Informatie	Algemene huurvoorwaarden en standaard huurcontract
3.2e. het beleid inzake de huurprijzen	Advies <sup>3</sup>	Woonlastenbeleid (inclusief huurbeleid) en het voorstel voor de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging
3.2f. 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	Informatie <sup>4</sup>	Beleid t.a.v. servicekosten
3.2g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek	Advies <sup>5</sup>	Fusievoorstel en adviesaanvraag
3.2h. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken	Informatie	Kernenstrategie
3.2i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven;	Informatie	Kernenstrategie
3.2j. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde	Informatie	Beleid t.a.v. servicekosten

<sup>1</sup> Indien de strategie van woongelegenheden wijzigt naar verkoop zal op basis van artikel 23 Woningwet 2015 een zienswijze aan de huurderorganisatie worden gevraagd.

<sup>2</sup> In het verleden is de huurderorganisatie altijd om advies gevraagd op dit onderwerp, daarom dit recht aangepast aan adviesrecht.

<sup>3</sup> In het verleden is de huurderorganisatie altijd om advies gevraagd op dit onderwerp, daarom dit recht aangepast aan adviesrecht.

<sup>4</sup> Indien het beleid van de servicekosten op het gebied van de vaststelling van de servicekosten wijzigt, zal de huurderorganisatie instemming moeten verlenen, dit op basis van art 5a van de Overlegwet.

<sup>5</sup> Op basis van art. 21 en 53 van de Woningwet 2015, mag de huurderorganisatie een zienswijze uitbrengen bij verbindingen en fusie, daarom het informatierecht aangepast naar adviesrecht.

lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde;		
3.2k. de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder;	Informatie	Jaarverslag klachtencommissie
3.2l. de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken.	Informatie <sup>6</sup>	Prestatieafspraken en jaarlijks bod

Naast bovenstaande onderwerpen vanuit de Overlegwet en Woningwet 2015, zal aan de huurderorganisatie ook verantwoording worden afgelegd over het gevoerde beleid. Dit gebeurt aan de hand van het jaarverslag en jaarrekening, beide worden ter informatie aangeboden.

Indien de woningcorporatie haar statuten wijzigt zal zij dit ter advies voorleggen aan de huurdersorganisatie, indien de wijziging betrekking heeft op de positie van de huurder(organisatie) zal de huurdersorganisatie zelfs instemming dienen te verlenen.

---

<sup>6</sup> De prestatieafspraken worden mede ondertekend door de huurderorganisatie, het spreekt hiermee voor zich dat de huurderorganisatie daarom ook advies kan uitbrengen over de inhoud van de prestatieafspraken.