

Samen kom je verder

Samenwerkingsovereenkomst Woningstichting Naarden en Huurdersbelang WSN

VOORWOORD

Samen met huurdersorganisatie Huurdersbelang WSN (en de bewonerscommissies) werkt Woningstichting Naarden (WSN) *(hierna te noemen we)* aan het beheren van het woningbezit en de leefomgeving in de betrokken buurten, wijken en complexen. Ook behartigen we samen de belangen van de huidige en toekomstige huurders.

In de belangenbehartiging kennen we drie niveaus, het:

- **individueel** niveau - een huurder komt op voor zijn persoonlijk belang;
- **collectief** niveau (complex/buurt) - een bewonerscommissie komt op voor de specifieke belangen van de huurders in een complex of buurt;
- **corporatie** niveau - Huurdersbelang behartigt de collectieve belangen van de (toekomstige) huurders op corporatieniveau, bijvoorbeeld bij het onderhoudsbeleid of de jaarlijkse huurverhoging.

Belangrijke rol

WSN wil Huurdersbelang optimaal ondersteunen om hen goed te kunnen laten functioneren. Vanuit de wetgeving is al veel geregeld over de rechten en plichten van huurdersorganisaties. De relevante wetten zijn de Overlegwet en de Woningwet.

In deze overeenkomst zetten we de rechten, plichten, taken en bevoegdheden van een huurdersorganisatie op een rij. Aanvullend leggen we afspraken vast over praktische zaken voor de onderlinge samenwerking, waaronder het vroegtijdig betrekken van Huurdersbelang. We maken hiertoe afspraken om de komende jaren te experimenteren met co-creatie in vooraf afgestemde onderwerpen. We stellen hiervoor jaarlijks een agenda op.

Inhoudsopgave

1. Bewonersparticipatie	4
1.1. Wat is bewonersparticipatie?.....	4
1.2. Waarom bewonersparticipatie?.....	4
1.3. Bewonersparticipatie bij Woning Stichting Naarden.....	4
2. Huurdersorganisaties	5
2.1. Organisatie overleg WSN en Huurdersbelang.....	5
2.2. Onderwerpen voor overleg met Huurdersbelang.....	5
2.3. Vertegenwoordiging bewonerscommissies in Huurdersbelang.....	6
2.4. Rechten van Huurdersbelang.....	6
3. Financiële regeling	7
4. Klachten- en geschillenregeling	7
5. Duur en wijziging van deze overeenkomst	7
Bijlage 1: Rechten en plichten uit de Overlegwet	9

1. Bewonersparticipatie

1.1 Wat is bewonersparticipatie?

Bewonersparticipatie is het betrekken van huidige en toekomstige huurders bij besluiten die een woningcorporatie neemt over hun woning en de woonomgeving. Huurders hebben als eerste een belang bij de beslissingen die genomen worden. Zij zijn belangrijke betrokkenen. Door de inzet van bewonersparticipatie kunnen huurders hun eigen belangen of die van het collectief behartigen. Dat werkt echter pas als huurders zich willen inzetten en de corporatie naar hen luistert en gemaakte afspraken nakomt.

1.2 Waarom bewonersparticipatie?

Wil het werk van Huurdersbelang zin hebben, dan is het belangrijk dat hun werkzaamheden onderdeel uitmaken van de werk- en besluitvormingsprocedures van WSN. Het gaat immers niet alleen om het soepel vergaderen in een fijne sfeer, maar ook om het nakomen van gemaakte afspraken en het bekendmaken van behaalde resultaten. Wettelijk is bepaald dat bewonersparticipatie verplicht is. In de Woningwet en Overlegwet is vastgelegd dat woningcorporaties huurders betrekken bij onderwerpen die voor hen van wezenlijk belang zijn.

1.3 Bewonersparticipatie bij Woningstichting Naarden

WSN overlegt met Huurdersbelang over overkoepelende onderwerpen voor wijzigingen in beleid en beheer. Samen bevorderen wij de opbouw en totstandkoming van goede en leefbare buurten en wijken.

2. Huurdersorganisatie

WSN overlegt met huurdersorganisatie Huurdersbelang over het beheer en beleid op corporatieniveau en over complex- en wijkoverschrijdende belangen. Samen bevorderen we de opbouw en realisatie van bewonerscommissies op complexniveau.

Huurdersbelang WSN is opgericht in 2016 als een onafhankelijke Huurdersvereniging. WSN erkent Huurdersbelang als vertegenwoordiger van de huurders. Het bestuur van Huurdersbelang bestaat uit een Dagelijks Bestuur (DB) (voorzitter, secretaris en penningmeester) en een Algemeen bestuur (vertegenwoordigers vanuit de bewonerscommissies). De leden van het DB worden in functie gekozen tijdens de ledenvergadering. De leden van het DB zijn onafhankelijk en kunnen naast hun rol niet gelijktijdig zitting hebben in een bewonerscommissie. De vertegenwoordigers van een bewonerscommissie worden voorgedragen door de desbetreffende bewonerscommissie en benoemd in de ledenvergadering.

Uitgangspunt is dat Huurdersbelang:

- a. bestaat uit ten minste drie en maximaal zeven personen, die in beginsel allen op verschillende adressen wonen;
- b. de leden van het Dagelijks Bestuur voor 4 jaar kiest en de leden terstond verkiesbaar zijn;
- c. een aftreeschema opstelt om te voorkomen dat het DB in een keer in zijn geheel kan aftreden;
- d. huurders en/of bewonerscommissies regelmatig informeert over haar activiteiten en hen betreft bij de standpunten die ze inneemt in het overleg met WSN.

2.1 Organisatie overleg WSN en Huurdersbelang

- a. In het overleg met Huurdersbelang vertegenwoordigt het bestuur/een manager WSN. Aanvullend kunnen andere medewerkers en/of adviseurs aanwezig zijn.
- b. Huurdersbelang wordt in het overleg vertegenwoordigd door de voorzitter en/of het dagelijks bestuur, eventueel aangevuld door adviseurs.
- c. Minimaal 1 keer per kwartaal overleggen WSN en Huurdersbelang, tenzij anders wordt afgesproken.
- d. De voorzitter van Huurdersbelang en WSN bepalen samen de agenda van het overleg. Minimaal twee weken voor het overleg ontvangen de deelnemers de agenda.
- e. WSN is voorzitter van het overleg, tenzij partijen anders afspreken.
- f. Het secretariaat van WSN maakt de notulen van het overleg.
- g. De deelnemers ontvangen het conceptverslag binnen drie weken na het overleg.
- h. Aan het verslag wordt een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen toegevoegd.
- i. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.

Overleg Raad van Commissarissen (RvC) en Huurdersbelang

Voor het overleg over beleid en beheer overleggen niet alleen medewerkers en de bestuurder van WSN met Huurdersbelang. Jaarlijks vindt er ook 2 keer een overleg plaats tussen Huurdersbelang en de RvC van WSN. Huurdersbelang kan hier zelf afspraken over maken met (hun vertegenwoordiger in) de RvC.

2.2 Onderwerpen voor overleg met Huurdersbelang

WSN en Huurdersbelang overleggen over alle onderwerpen die voor de huurders van belang zijn als het onderwerpen betreft over het beheer en beleid van het gehele woningbezit.

Onderwerpen die minimaal besproken moeten worden, komen voort uit de Overlegwet en de Woningwet (Onderwerpen voor informatie, overleg, advies en instemming). Zie bijlage 1

Overleg Prestatieafspraken

Huurdersbelang spreekt als volwaardig overlegpartner met WSN en de gemeente over de jaarlijkse prestatieafspraken.

2.3 Vertegenwoordiging bewonerscommissies in Huurdersbelang

Een bewonerscommissie wordt door één van haar leden vertegenwoordigd in het algemeen bestuur van Huurdersbelang.

2.4 Rechten van Huurdersbelang

De rechten van Huurdersbelang zijn vastgelegd in de Overlegwet en de Woningwet.

Overlegwet

Huurdersorganisaties hebben volgens de Overlegwet recht op informatie, overleg en advies over de onderwerpen die voor hen van belang zijn. In de bijlage zijn de onderwerpen benoemd met het niveau van overleg en advisering. Kort samengevat gaat het om het volgende:

- Als WSN wijzigingen in beheer of beleid wil doorvoeren over onderwerpen die de huurders aangaan, dan informeert ze Huurdersbelang bij overkoepelende zaken die het hele woningbezit aangaan.
- Ook heeft Huurdersbelang recht op overleg hierover.
- Huurdersbelang kan binnen zes weken schriftelijk advies uitbrengen. Als WSN het advies niet wil volgen, moet dit binnen twee weken gemotiveerd en schriftelijk kenbaar worden gemaakt aan Huurdersbelang (gekwalficeerd adviesrecht). WSN voert de werkzaamheden op zijn vroegst uit drie werkdagen nadat Huurdersbelang de schriftelijke motivatie van WSN heeft ontvangen.
- Ook heeft Huurdersbelang een agenderingsrecht. Zij kan onderwerpen aandragen voor het overleg met WSN.
- Het instemmingsrecht vanuit de Overlegwet is voorbehouden aan Huurdersbelang bij wijziging in het servicekostenbeleid.
- Huurdersbelang heeft de bevoegdheid als volwaardig partner mee te praten bij het opstellen van de prestatieafspraken, samen met de gemeente en WSN.

Woningwet

Vanuit de Woningwet heeft Huurdersbelang de volgende rechten:

- Huurdersbelang mag haar 'zienswijze' geven bij verkoop van huurwoningen;
- Huurdersbelang kan een 'bindende' voordracht doen voor minstens een derde van de Raad van Toezicht van WSN;
- Bij fusies tussen corporaties mag Huurdersbelang haar zienswijze geven aan de minister (instemming/zwaarwiegend advies);
- Sinds 1 juli 2015 is Huurdersbelang volwaardig (overleg)partner bij het maken van lokale 'prestatieafspraken' op het gebied van wonen. Gemeente, WSN en Huurdersbelang zijn verplicht die afspraken samen te maken.

3. Financiële regeling

1. WSN verleent Huurdersbelang financiële ondersteuning op basis van een jaarlijkse begroting voor onder andere:
 - a. kosten verbonden aan het verrichten van de wettelijk voorgeschreven handelingen en het maken van de voorgeschreven verslaglegging;
 - b. organisatiekosten van algemene vergaderingen;
 - c. individuele kosten die leden maken voor het besturen van Huurdersbelang;
 - d. bestuurskosten
 - e. inhuren van een adviseur
2. WSN kan de vergoeding van de kosten zoals hiervoor genoemd (gedeeltelijk) vervangen door een verstrekking in natura.
3. WSN en Huurdersbelang kunnen aanvullende financiële afspraken maken voor onvoorziene kosten dan wel specifieke projecten van Huurdersbelang.
4. De penningmeester verzorgt per kwartaal een overzicht van de financiële stand van zaken
5. Het is Huurdersbelang niet toegestaan een financiële reserve op te bouwen.
6. Jaarlijks verstrekt Huurdersbelang vóór 1 juni de volgende stukken aan WSN:
 - a. jaarverslag;
 - b. financieel verslag.
7. Huurdersbelang stuurt jaarlijks vóór 1 december een begroting voor het nieuwe jaar toe aan WSN.
8. WSN betaalt de vergoeding aan Huurdersbelang in twee termijnen of anders, in overleg met de penningmeester.

4. Klachten- en geschillenregeling

WSN hecht eraan dat Huurdersbelang goed kan functioneren. Onderdeel hiervan is dat medewerkers de bewoners naar tevredenheid te woord staan en bij problemen meedenken in een oplossing. Het kan gebeuren, dat WSN de verwachtingen niet kan waarmaken. In dat geval kan een externe onafhankelijke partij worden gevraagd te bemiddelen. Gaat het om een geschil over een onderwerp uit de Overlegwet, dan kunnen partijen het geschil voorleggen aan de Huurcommissie. Dit is wettelijk zo geregeld. De procedure voor de Huurcommissie staat vermeld op hun website: www.huurcommissie.nl/onderwerpen/wohv-geschillen.

Onderwerpen die niet bij de Huurcommissie thuishoren, kunnen worden voorgelegd aan de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied www.gcvalleigebied.nl. Een verzoek om een uitspraak in een geschil heeft een opschortende werking.

5. Duur en wijziging van deze overeenkomst

Met de ondertekening van deze overeenkomst vervalt de huidige overeenkomst, gedateerd 21 oktober 2021.

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met de ondertekening door partijen. Iedere twee jaar evalueren WSN en Huurdersbelang de

overeenkomst, aard en inhoud en stellen de overeenkomst zonodig bij, nadat hier overeenstemming over is bereikt. De wijziging(en) wordt/worden schriftelijk vastgelegd en ondertekend.

Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Voordat de overeenkomst kan worden opgezegd, zal er overleg plaatsvinden. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk met redenen omkleed en met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal zes maanden.

Aldus overeengekomen te Naarden, 23 oktober 2025

Namens de verhuurder:

Mevrouw L. Verheul, directeur-bestuurder



Namens de huurdersorganisatie Huurdersbelang Woningstichting Naarden:

Mevrouw A. Hamelink, voorzitter



Bijlage 1: Rechten en plichten uit de Overlegwet

Rechten en plichten die gelden bij het overleg tussen WSN en Huurdersbelang zijn vastgelegd in de Overlegwet. In onderstaand schema staan de onderwerpen die de Overlegwet in artikel 3 lid 2 noemt in verband met het informatie-, overleg-en adviesrecht van Huurdersbelang. Het getal in de rechterkolommen geeft aan welke bevoegdheid Huurdersbelang (A) bij deze onderwerpen wettelijk heeft. Daarnaast staan in het schema nog enkele andere onderwerpen (huurdersraadpleging, verbindingen, enquêterecht en visitatie) die niet in de Overlegwet worden genoemd, maar waarop huurdersorganisaties in de corporatiesector dankzij de Woningwet 2015 ook (of meer) bevoegdheden hebben gekregen. Huurdersbelang heeft de mogelijkheid om het initiatief te nemen tot het agenderen van onderwerpen waarover ze overleg willen voeren met WSN en waar ze advies over willen uitbrengen.

Bevoegdheden

1. informatierecht: dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen;
2. gekwalificeerd adviesrecht: het in de wet omschreven adviesrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure;
3. instemmingsrecht: verhuurder dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met de huurdersorganisatie.
4. agenderingsrecht geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of (in de samenwerkingsovereenkomst) extra zijn overeengekomen.

1.1 Informatierecht

- a. WSN verstrekt Huurdersbelang alle benodigde informatie voor stukken die in enig overleg worden geagendeerd;
- b. De bespreking van de stukken wordt dusdanig geagendeerd dat invloed van Huurdersbelang op de vaststelling van de stukken mogelijk is.
- c. De informatieverplichting van WSN naar Huurdersbelang omvat in elk geval de onderwerpen waarover Huurdersbelang advies kan geven of waarover zij instemmingsrecht heeft (zie de kruisjeslijst). WSN kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.
- d. WSN informeert Huurdersbelang over haar voornemens tot wijziging van beleid van onderwerpen uit bijlage 1. WSN geeft hierbij aan wat de beweegredenen zijn en welke gevolgen voor huurders hieraan verbonden zijn.

1.2 Adviesrecht

- a. Huurdersbelang kan WSN gevraagd en ongevraagd adviseren over alle onderwerpen van beheer en beleid, die ze van belang achten.
- b. WSN informeert Huurdersbelang uit eigen beweging over voornemens tot wijziging van beleid over onderwerpen in bijlage 1 van deze overeenkomst en vraagt de Huurdersbelang om advies.
- c. WSN geeft daarbij aan wat de beweegredenen zijn voor haar voornemens en welke gevolgen die hebben voor de huurders.
- d. Partijen stellen elkaar in de gelegenheid samen in overleg te gaan over het beleid, de informatie of het advies.

- e. De periode voor overleg en advies bedraagt maximaal zes weken, gerekend vanaf het moment dat de informatie door WSN is verzonden.
- f. Huurdersbelang reageert binnen zes weken (of een andere afgesproken periode) met een schriftelijk (digitaal) advies of heeft laten weten geen advies te willen uitbrengen.
- g. Als Huurdersbelang binnen de afgesproken periode geen advies heeft gegeven, mag WSN ervan uitgaan dat Huurdersbelang instemt met de voorgenomen wijziging van het beleid of beheer.
- h. Wanneer WSN het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, laat ze dit Huurdersbelang binnen twee weken schriftelijk en gemotiveerd weten.
- i. Wanneer WSN niet binnen twee weken op het advies heeft gereageerd, zal WSN het advies overnemen. Als WSN door onvoorziene omstandigheden niet binnen de gestelde termijn kan reageren dan dient ze dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te melden aan Huurdersbelang.
- j. WSN voert een voorgenomen besluit niet uit gedurende een periode van drie werkdagen nadat Huurdersbelang de reactie van WSN heeft ontvangen.
- k. Van de termijnen in dit artikel kan slechts afgeweken worden wanneer WSN en Huurdersbelang hierover overeenstemming bereiken.
- l. Huurdersbelang kan hun advies en de reactie daarop van WSN naar de door haar voorgedragen leden van het toezichthoudend orgaan van WSN sturen.

1.3 Instemmingsrecht

- a. Voor het onderwerp servicekosten is instemmingsrecht van toepassing. WSN zal hierover geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, voordat ze daarover met Huurdersbelang overeenstemming heeft bereikt.
- b. WSN neemt het initiatief voor het overleg met Huurdersbelang voor het bereiken van de overeenstemming.
- c. Het beleid over de vaststelling van servicekosten heeft betrekking op aanpassingen in het servicekostenbeleid en aanpassingen in de wijze van afrekening van de servicekosten die van toepassing zijn voor het hele woningbezit van WSN.
- d. Als bedoelde overeenstemming niet wordt bereikt, is er sprake van een geschil.

Overlegniveau

A. corporatieniveau: Huurdersbelang op verhuurdersniveau

B. complexniveau: de bewonerscommissies op complexniveau

ONDERWERPEN	A	B
a. in stand houden en treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving		
• strategisch voorraadbeleid	2	
• meerjarenbeleid en - onderhoudsbegroting	2	
• procedure (mutatie-)onderhoud	2	
• procedure klachtenonderhoud	2	
• beleid basiskwaliteit	2	
• meerjarig onderhoudsprogramma complex (incl. centrale voorzieningen en installaties)		2
• planvorming, planning en uitvoering groot onderhoud complex		2

b. slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden		
sloop en vervangende nieuwbouw		
• afweging en argumentatie herstructurering	2	
• algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	2	
• sociaal plan/statuut	2	
• invulling herstructurering op wijk/complexniveau		2
• programma van eisen nieuwbouw van complex		2
• invulling sociaal plan/statuut op complexniveau		2
c. woningverbetering en energiebesparing		
• algemeen beleid woningverbetering en procedure	2	
• beleid energiebesparing	2	
• tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	2	
• planvorming, planning en uitvoering woningverbetering		2
• energiebesparingsplan in complex		2
d. aan- en verkoop huurwoningen		
• aan -en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2	
• beleid tussenvormen huur en koop (Te woon, MGE, Koopgarant etc.)	2	
• verkoopplan woningen complex (per woning of complexgewijs)		2
e. toewijzings- en verhuurbeleid		
• woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording (monitoring)	2	
• beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)	2	
• beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)	2	
• beleid zelf aangebrachte veranderingen en vergoedingen	2	
f. door verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur		
• procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2	
• beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	2	
g. beleid over huurprijzen		
• huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)	2	
• huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen	2	
• huurprijsbeleid per complex		2

• huurverhoging na woningverbetering van complex		2
h. samenstelling kwaliteitsniveau en prijs van het aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met bewoning, betrekken van een woongelegenheid en huisvesten van personen		
• beleid voor vaststelling van servicekosten	3	
• procedure afrekening servicekosten	3	
• aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex		3
i. voorstel tot fusie als bedoeld in artikel 312 en 313 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek		
• fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	3	
• gevolgen fusie voor huurders over prijs-/kwaliteitsverhouding, dienstverlening, kwaliteitsinvesteringen, zeggenschap	3	
j. beleid leefbaarheid in buurten en wijken waar betrokken woongelegenheden of wooncomplexen staan, en over herstructurering van die buurten of wijken		
• algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	2	
• leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau		2
• dagelijks beheer en sociale veiligheid complex		2
• beleid ten aanzien van woonoverlast	2	
k. beleid over bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven		
• algemeen beleid wonen en zorg	2	
• programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen		2
• aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen		2
• extra dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, zorg)		2
l. overeenkomsten servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot beheer van het verhuurde		
• contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service	2	2
m. uitspraken klachtencommissie waarbij verhuurder is aangesloten	1	1
niet van toepassing op de commerciële sector (niet-DAEB)		
1. beoogde inhoud prestatieafspraken tussen verhuurder en één of meerdere gemeenten bij onderhandelingen over de prestatieafspraken		

• inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)	2	
n. Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (onderdelen Woningwet)		
• zienswijze bij verkoop (artikel 23 Woningwet)	2	
• huurdersraadpleging (artikel 21e Woningwet)	2	
• zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53)	3	
• visitatie (artikel 53a Woningwet): inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten	2	
o. Extra onderwerpen alleen op Huurdersbelang van toepassing		
• dezelfde informatie zoals deze in het DPi (De Prospectieve informatie) staat benoemd als de gemeente	1	
• achterliggende informatie over de huurprijs zoals energielabels (inclusief bijlagen), WOZ-waarden, puntentellingen, huidig huurprijsniveau	1	
• onderhoudsbegrotingen en investeringen bij renovatie	1	
• jaarverslag, jaarrekening, begroting en (financiële) meerjarenprognoses verhuurder	1	
• contracten en roosters voor servicekosten, metingen en adviezen van derden en berekeningen voor de collectieve stookkosten	1	