

Samenwerkingsovereenkomst 2021-2023



Stichting
Huurdersbelang
Stadswonen

STADSWONEN
ROTTERDAM 

Rotterdam,
13 oktober 2021



Status van partijen:

Stichting Woonstad Rotterdam, tevens opererende onder de naam Stadswonen Rotterdam (SWR), statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Rochussenstraat 21 te (3015 EA) Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24041502 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. El Achkar, hierna te noemen 'SWR',

en

Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS), gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Goudse Rijweg 523 te (3031 CG) Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24340539, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter mevrouw A.D. van Kooij, hierna te noemen 'SHS',

Verklarende woordenlijst

SWR	Stadswonen Rotterdam: onderdeel van de toegelaten instelling Stichting Woonstad Rotterdam (zoals bedoeld artikel 19 lid 1 van de Woningwet).
Wooncomplex	Een verzameling van ten minste 25 woningen van SWR die financieel, administratief, bouwtechnisch of anderszins een eenheid vormen.
Huurder	De huurder van woonruimte in eigendom van of in beheer bij Stadswonen Rotterdam of de medehuurder in de zin van de artikelen 7:266 en 7: 267 van het Burgerlijk Wetboek ("BW") e.e.a. voor zover de huurder of medehuurder zijn/haar hoofdverblijf in de betreffende woning heeft. Het voorgaande geldt eveneens voor de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd.
SHS	De huurdersorganisatie (zoals bedoeld in artikel 1 onder f van de Wet op het overleg huurders verhuurder, "Wohv") met als doelstelling het behartigen van de belangen van de huurders van Stadswonen Rotterdam.
BC	Een bewonerscommissie (zoals bedoeld in artikel 1 onder g van Wohv), bestaande uit bewoners van een wooncomplex, die de belangen van de huurders van dat wooncomplex behartigt. Indien sprake is van een wooncomplex vallend onder de beheerstructuur (zoals omschreven in het Beheerreglement) wordt met een BC een 'wooncommissie' bedoeld.

Overwegen als volgt:

- a. SHS behartigt de belangen van de huurders van woningen van SWR. Zij houdt daarnaast rekening met de belangen van onderhuurders, medebewoners en woningzoekenden binnen het domein van SWR. De overige huurders en bewoners van Woonstad Rotterdam worden vertegenwoordigd door de Klantenraad.
- b. BC's behartigen de belangen van de huurders van woningen van SWR behorende tot het betreffende wooncomplex. Zij houden daarnaast rekening met de belangen van onderhuurders en medebewoners van die woningen. Deze SOK geldt evenwel tussen SWR en SHS. SHS stemt zo nodig af met de BC's.
- c. Partijen onderkennen het belang van goede huurdersparticipatie. Daadwerkelijke betrokkenheid van huurders is bevorderlijk voor een goede dienstverlening van SWR.
- d. Partijen beschouwen elkaar als gelijkwaardige gesprekspartners in hun samenwerking, met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen en inachtneming van ieders eigen verantwoordelijkheid.
- e. Partijen onderkennen dat goede samenwerking en vroegtijdige betrokkenheid bij beleid en beheer bevorderlijk zijn voor goed afgewogen beleidsvorming, effectief beheer, goede dienstverlening en goede communicatie.
- f. In dit kader wensen partijen hun samenwerking op basis van de Wohv nader te regelen.



- g. Er wordt door partijen ingezet op actieve betrokkenheid en informatievoorziening in een vroeg stadium, waarbij gezamenlijk wordt gezocht naar de meest geschikte momenten hiervoor, zodat de effectiviteit van de samenwerking en het onderlinge vertrouwen worden vergroot.
- h. Deze samenwerkingsovereenkomst ("SOK") laat de bestaande rechtsverhoudingen tussen huurder en verhuurder onverlet.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 - Doelstellingen

1. Deze SOK heeft als doel om de onderlinge verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden van SWR en SHS, met name die vastgelegd in de WOHV en de Woningwet, verder uit te werken en om regels en procedures af te spreken om deze taken en bevoegdheden uit te voeren.
2. Invulling en uitwerking van de rechten die op basis van de Lijst (bijlage 1) aan BC's toekomen, geschiedt op gelijke wijze als in deze SOK beschreven voor SHS.

Artikel 2 - SHS

1. De structuur en werkwijze van SHS dient door haar te zijn vastgelegd in haar statuten en huishoudelijk reglement, in lijn met de vereisten in de WOHV.
2. SHS informeert SWR tijdig over een voorgenomen wijziging van haar statuten en/of huishoudelijk reglement en verstrekt haar binnen twee weken na de betreffende wijziging een exemplaar van het gewijzigde document.
3. SHS informeert SWR binnen twee weken over een wijziging in de samenstelling van haar bestuur.
4. Slechts huurders van SWR kunnen toetreden tot het bestuur van SHS. Na verhuizing van een bestuurder uit het woningbestand van SWR mag deze bestuurder nog maximaal zes maanden aanblijven als bestuurder, teneinde de continuïteit van het bestuur en een soepele overdracht te bevorderen. Hierbij geldt dat te allen tijden minimaal 50% van het bestuur huurder bij SWR is. SHS spant zich in om deze periode naar redelijkheid zoveel mogelijk te verkorten.
5. SHS kan bij de uitvoering van haar werkzaamheden gebruik maken van vrijwilligers.
6. Gelet op de (verplichte) behartiging van belangen van de huurders van woningen van SWR moet SHS huurders kunnen informeren over onderwerpen die zij noodzakelijk acht. SWR faciliteert SHS om zelfstandig via e-mails (relevante groepen van) huurders te bereiken. Uitgangspunt daarbij is dat de persoonsgegevens van de betreffende huurders conform de AVG-wetgeving voor SHS worden afgeschermd, tenzij de huurders expliciet toestemming aan SWR voor het delen van die gegevens hebben gegeven. SWR spant zich in om ten tijde van de eerste evaluatie van deze SOK zoveel mogelijk van bovenstaande functionaliteit gerealiseerd te hebben. Partijen maken binnen drie maanden na inwerkingtreding nadere afspraken over de invulling van dit traject.

Artikel 3 - Bewonerscommissies en de Beheerstructuur

1. Partijen onderkennen dat er een beheerstructuur door hen wordt gehanteerd. Deze beheerstructuur is opgenomen in het Beheerreglement en de Handleiding Beheer, partijen genoegzaam bekend.
2. SWR is verantwoordelijk voor het goed functioneren van de beheerstructuur.
3. SHS is verantwoordelijk voor complex overstijgende belangenbehartiging van wooncommissies op het gebied van beleid en beheer van SWR dat betrekking heeft op de beheerstructuur. Hiermee wordt de reeds bestaande top-down relatie met wooncommissies, volgend onder meer uit het adviesrecht omtrent de huurvoorwaarden – en daarmee het Beheerreglement en de Handleiding Beheer – uitgebreid tot een tweezijdige relatie, om beter recht te kunnen doen aan de belangen van wooncommissies en de huurders die zij vertegenwoordigen.
4. SHS kan daarnaast, op verzoek van BC of SWR, ondersteuning bieden aan wooncommissies, evenals aan BC's buiten de beheerstructuur, bij de invulling van hun rechten en plichten zoals vastgelegd in de WOHV en deze SOK.
5. SHS kan de verantwoordelijkheden genoemd in lid 3 en 4 delegeren aan een door haar te vormen commissie van of met (vertegenwoordigers van) BC's, maar blijft onverminderd verantwoordelijk voor



nakoming van haar verplichtingen uit deze SOK. Van dergelijke delegatie doet SHS onverwijld mededeling aan SWR.

6. De in lid 3 genoemde vertegenwoordiging omvat in ieder geval:
 - a. het agenderen van onderwerpen die SHS van belang acht voor de beheerstructuur, al dan niet op verzoek van wooncommissies;
 - b. het periodiek en, wanneer door Partijen nodig geacht, ad hoc gezamenlijk evalueren van het functioneren van de beheerstructuur en wooncommissies;
 - c. het coördineren van de huurdersvertegenwoordiging bij advies- en instemmingstrajecten ten aanzien van voorgestelde wijzigingen van beleid, beheer of werkafspraken met betrekking tot de beheerstructuur.
7. Teneinde de rol van SHS binnen de beheerstructuur te faciliteren, voorziet SWR SHS van de volgende informatie:
 - a. eens per kwartaal: contactgegevens van leden van het dagelijks bestuur van wooncomplexen binnen de beheerstructuur;
 - b. een kopie (cc.) van adviesaanvragen ten behoeve van voorgenomen wijzigingen van beleid of beheer met betrekking tot onderwerpen waarbij op basis van de Wvohv of bijlage 1 van deze SOK advies- of instemmingsrecht toekomt aan een of meerdere wooncommissies.
8. Indien wijzigingen in de beheerstructuur, zoals vastgelegd in het Beheerreglement en de Handleiding Beheer, haar daartoe nopen, kan SHS zich na overleg met SWR ontslaan van de verantwoordelijkheden vastgelegd in dit artikel.

Artikel 4 - Informatierecht

1. SWR informeert SHS op haar verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over haar (bestaande) beleid en beheer dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woonegelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, en dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn. Het verzoek door SHS wordt schriftelijk ingediend en zo concreet mogelijk omschreven. SWR kan SHS verzoeken het verzoek met redenen te onderbouwen of te heroverwegen.
2. Dit recht op informatie omvat in elk geval informatie over de onderwerpen genoemd in bijlage 1 (verwijzing schematisch overzicht).
3. SWR informeert SHS uit eigen beweging schriftelijk als zij voornemens heeft tot wijziging van haar beleid of beheer ten aanzien van de onderwerpen als genoemd in bijlage 1 (verwijzing schematisch overzicht). Ook de beweegredenen, afwegingen en gevolgen voor de betrokken huurders en bewoners worden daarbij aangegeven.
4. Er is sprake van een voornemen tot wijziging van beleid en beheer als de gevolgen van de voorgenomen wijzigingen voor de betreffende huurders – al dan niet na het verrichten van onderzoek – voldoende concreet zijn.
5. Verstrekte informatie mag SHS in beginsel met huurders en BC's delen, opdat SHS hen kan raadplegen voor haar standpuntbepaling. Partijen kunnen afspraken maken over de vertrouwelijke behandeling van door SWR verstrekte informatie.
6. SWR spant zich in om informatie zo spoedig en volledig mogelijk aan te leveren. Maximaal twee weken na ontvangst van een informatieverzoek laat SWR weten wanneer zij de informatie aan SHS kan aanleveren.
7. SWR kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.

Artikel 5 - Overleg

1. SWR en SHS overleggen regelmatig over alle onderwerpen die voor SHS van belang zijn. Dit periodieke overleg zal ten minste vier keer per jaar plaatsvinden. Bij ten minste één van deze overleggen is (een lid van) de directie van SWR aanwezig.
2. Buiten het periodieke overleg kan op verzoek van SWR of SHS overleg plaatsvinden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de informatie verstrekt volgens artikel 4 van deze SOK.



3. Het overleg met SHS tussen partijen heeft vooral betrekking op de onderwerpen genoemd in bijlage 1 die op complexoverstijgend niveau een rol spelen. SHS zal nauwgezet contact houden met de BC's op complex- en wijkniveau en zal met die BC's afstemmen.
4. De datum en agenda voor het overleg worden in overleg tussen SWR en SHS vastgesteld. Beide partijen hebben het recht onderwerpen op de agenda te plaatsen.
5. SWR en SHS kunnen zich, na tijdige voorafgaande kennisgeving aan de andere overlegpartners (in beginsel minimaal een week voorafgaand aan het overleg), in het overleg laten bijstaan door een of enkele deskundige adviseurs, indien zij dit voor de behandeling van een of meer onderwerpen redelijkerwijs noodzakelijk achten.
6. Het verslag wordt in overleg door SWR of SHS opgesteld en in concept aan de deelnemers toegezonden. Partijen maken hiertoe afspraken voorafgaand aan het overleg. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.

Artikel 6 - Adviesrecht

1. Als SWR voornemens is haar beleid of beheer te wijzigen ten aanzien van een van de onderwerpen genoemd in bijlage 1, stelt zij SHS in de gelegenheid daarover met haar te overleggen en aan haar een schriftelijk advies uit te brengen over de beoogde wijziging.
2. SWR stelt SHS in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte van een te verwachten voornemen als bedoeld in lid 1, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 lid 4 van deze SOK.
3. De periode voor overleg en advies als bedoeld in het eerste lid bedraagt in beginsel zes weken, gerekend vanaf het moment dat het voornemen tot wijziging, tezamen met de informatie als bedoeld in het vorige lid, door SHS is ontvangen.
4. Indien deze periode als bedoeld in het tweede lid geheel of gedeeltelijk in juli of augustus valt, wordt het aantal dagen dat in deze maanden valt aan het eind van de adviesperiode toegevoegd, tot een maximum van twee weken. In de periode van 20 december tot en met 2 januari geldt hetzelfde. Ongeacht deze richtlijnen kunnen partijen in specifieke gevallen een kortere of langere adviestermijn overeenkomen.
5. Een gevraagd advies van SHS bindt SWR niet, maar wordt door haar wel serieus in overweging genomen. Wanneer SWR een advies of een gedeelte daarvan niet opvolgt, laat zij dit binnen twee weken schriftelijk en gemotiveerd aan SHS weten.
6. SWR mag de voorgenomen wijziging uitvoeren:
 - a. na ontvangst van een schriftelijke mededeling van SHS dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen, of;
 - b. nadat de adviestermijn, bedoeld in het tweede lid, is verstreken, of;
 - c. drie dagen nadat een schriftelijke mededeling als bedoeld in het derde lid door SHS is ontvangen.
7. Ieder adviestraject wordt door Partijen gezamenlijk of, indien nodig, door SHS apart geëvalueerd, teneinde het adviesproces en de samenwerking in brede zin te verbeteren. De uitkomsten van deze evaluaties worden door SHS meegenomen in het periodieke visitatieproces.
8. SHS heeft de mogelijkheid om ongevraagd advies uit te brengen aan SWR over onderwerpen die voor huurders van wezenlijk belang kunnen zijn. In dit geval zal zij SWR hierover tijdig informeren. SWR zal binnen zes weken na het uitbrengen van een dergelijk advies een inhoudelijke reactie geven aan SHS. Het advies en de onderbouwde reactie kunnen door Partijen als basis worden gebruikt voor toekomstig overleg.

Artikel 7 - Instemmingsrecht

1. Met betrekking tot daartoe aangemerkte onderwerpen (zie bijlage 1) heeft SHS instemmingsrecht. Deze onderwerpen omvatten in elk geval het servicekostenbeleid, fusie – onverminderd de toepasselijkheid van artikel 53 Woningwet – en de bindende voordracht voor de Raad van Commissarissen.
2. SWR zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen of tot uitvoering daarvan overgaan, voordat daarover overeenstemming met SHS is bereikt.



3. SHS zal (indien voor haar instemmingsrecht ten behoeve van een fusie en bindende voordracht voor de Raad van Commissarissen noodzakelijk) haar standpunt en keuzes afstemmen met de Klantenraad (en omgekeerd).
4. Ten aanzien van de benoeming van Raad van Commissarissen geldt het volgende. Als een commissaris door het verstrijken van de termijn als bedoeld in artikel 30, vierde lid Woningwet af zal treden, zullen SHS en de Klantenraad acht maanden voor het verstrijken van die termijn starten met het selectieproces voor een nieuwe commissaris. Als zij vervolgens na zes maanden (dus uiterlijk twee maanden voordat de commissaris in kwestie zal aftreden) niet in gezamenlijkheid een voordracht hebben gedaan, dan is de situatie van artikel 30, negende lid, onderdeel f Woningwet aan de orde en zal die partijen uitkomst bieden. Als het lidmaatschap van een commissaris om wat voor reden dan ook gedurende de termijn als bedoeld in artikel 30, vierde lid Woningwet eindigt, spannen SHS en de Klantenraad zich in om zo spoedig als mogelijk – maar uiterlijk drie maanden na het aftreden van de commissaris in kwestie – een bindende voordracht te doen, waarna het hiervoor bepaalde over artikel 30, negende lid, onderdeel f Woningwet van toepassing is.
5. SHS levert ten behoeve van de selectiecommissie, zoals bedoeld in lid 4, één lid. De selectiecommissie bestaat verder uit één lid namens de Klantenraad en twee leden van de Raad van Commissarissen. Indien gewenst kunnen SHS en de Klantenraad ieder voor zich besluiten een tweede lid aan de selectiecommissie toe te voegen. Desgewenst kunnen SHS en de Klantenraad overeenkomen af te wijken van bovenstaande samenstelling.
6. De Raad van Bestuur van Woonstad Rotterdam zal (na de eerste selectieronde) ten behoeve van het selectieproces voor het selecteren van een nieuwe commissaris een adviserende rol hebben.

Artikel 8 – Samenwerking en procesafspraken

1. Omdat SHS moet weten wat er in het werkgebied/de complexen speelt, informeert SWR SHS jaarlijks op centraal niveau over voorgenomen werkzaamheden en projecten. Besproken wordt dan welke projecten mogelijk aanleiding geven voor maatschappelijke discussie en waarbij huurders- en/of bewonersvertegenwoordiging in de betreffende projecten wenselijk is en (nog) ontbreekt en welke rol daarbij voor SHS in het proces is gewenst.
2. SWR doorloopt enkele processtappen voorafgaand aan de besluitvorming over voorgenomen werkzaamheden c.q. de uitvoering van fysieke projecten. Na het nemen van een startbesluit, waarin besloten wordt een complex of gebied te onderzoeken wordt toegewerkt naar een opdrachtbrief. In deze opdrachtbrief neemt het bestuur van SWR het besluit een gekozen voorkeursscenario (bijvoorbeeld renovatie, transformatie of sloop/nieuwbouw) verder uit te laten werken. Ten behoeve van dit besluit wordt, conform bijlage 1, de betreffende BC tijdig om advies gevraagd, zodat dit advies meegenomen kan worden in het besluit. Bij het ontbreken van bewonersvertegenwoordiging op complexniveau wordt de adviesvraag aan SHS voorgelegd.

Artikel 9 - Financiering en verantwoording

Financiering

1. SWR vergoedt aan SHS de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken. De bijdrage vanuit SWR wordt vastgesteld aan de hand van de begroting van SHS [conform de navolgende artikelliden].

Begroting

2. Jaarlijks dient SHS uiterlijk op 1 november een definitief activiteitenplan en begrotingsvoorstel voor het komende jaar in bij SWR. Deze worden met SWR in concept besproken alvorens zij met de achterban worden gedeeld. Beide partijen streven ernaar voor het einde van het kalenderjaar overeenstemming te hebben bereikt over het begrotingsvoorstel. Indien er voor 1 januari geen overeenstemming is bereikt over de begroting van het betreffende jaar, wordt 50% van de begroting van het voorgaande jaar uitgekeerd als voorschot.



3. SWR kan haar goedkeuring voor het begrotingsvoorstel onthouden wanneer zij ook na overleg van mening is dat deze kosten bevat die redelijkerwijs niet noodzakelijk zijn voor het functioneren van SHS.
4. SWR vergoedt de kosten voor zover die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de activiteiten van SHS inzake de onderwerpen in bijlage 2 en onderwerpen die daarbuiten overeen worden gekomen. De bijdrage van SWR wordt per kalenderjaar beschikbaar gesteld nadat de begroting is goedgekeurd. Daarbij wordt 50% van de begroting voor 1 januari van dat jaar overgemaakt. De overige 50% wordt overgemaakt voor 1 juni onder voorwaarde dat het volledige jaarverslag van voorgaand boekjaar is ontvangen door SWR. Bij uitblijven van deze verantwoording zal de restbetaling opgeschort worden. Onvoorziene kosten die buiten de begroting worden gemaakt, worden door SHS voorgelegd aan SWR. SWR kan deze kosten na goedkeuring alsnog vergoeden.

Verantwoording SHS

5. SHS legt jaarlijks (na afloop van het kalenderjaar) verantwoording af over de gemaakte kosten en de besteding van de door SWR beschikbaar gestelde middelen. SWR ontvangt deze verantwoording jaarlijks uiterlijk voor het einde van het tweede kwartaal. Deze verantwoording bestaat tenminste uit een financieel jaarverslag, kascommissieverklaring en de notulen van de stichtingsvergadering waar het jaarverslag is goedgekeurd.
6. Het activiteitenplan, de begroting en het financieel verslag worden door SHS voorgelegd aan haar achterban.
7. Kosten waardoor de begroting wordt overschreden, komen slechts ten laste van SWR, voor zover SWR in het dragen daarvan toestemt, conform artikel 7 lid 2 van de Wohv, dan wel indien deze kosten onvoorzien waren bij het vaststellen van de begroting en in redelijkheid noodzakelijk zijn voor de activiteiten van SHS en die tevoren ter goedkeuring aan SWR zijn voorgelegd.
8. Niet-bestede bijdragen van SWR worden door SWR verrekend met de bijdrage van het volgende jaar, met inachtneming van een door SHS aangehouden reserve van maximaal 15% van het gemiddelde van de laatste drie toegekende begrotingen.
9. Als de SOK tussentijds wordt beëindigd op grond van artikel 11 lid 5a is SHS gerechtigd het voor dat jaar geldende jaarplan uit te voeren met de reeds toegekende middelen, tot het moment dat nieuwe afspraken over activiteiten en middelen zijn gemaakt.
10. Als de SOK tussentijds wordt beëindigd op grond van artikel 11 lid 5c, start een afkoelingsperiode met een looptijd van drie maanden. Na verlopen van deze afkoelingsperiode is SHS gehouden dat deel van de jaarlijkse financiële bijdrage aan Woonstad Rotterdam te retourneren, dat op dat moment nog niet is uitgegeven volgens het jaarplan. Ook aangehouden reserves worden geretourneerd aan Woonstad Rotterdam. Bij verschil van mening kan Woonstad Rotterdam kiezen voor een berekening naar rato van het verstreken deel van het jaar. Er wordt tijdens de afkoelingsperiode door partijen nieuwe afspraken gemaakt over de financiering van de activiteiten van SHS.

Jaarplan en verslaglegging SWR

11. SWR deelt jaarlijks voor 1 juli een verslag en analyse van haar activiteiten over het afgelopen jaar met SHS.
12. SWR deelt jaarlijks voor 1 juli conform artikel 38, eerste lid van de Woningwet de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en de verklaring van de accountant over de getrouwheid van de jaarrekening, alle betreffende Woonstad Rotterdam, met SHS.
13. SWR deelt jaarlijks voor 1 november haar conceptjaarplan voor het komende jaar met SHS, en het definitieve jaarplan zodra dit beschikbaar is.

Artikel 10 - Geschillen

1. Er is sprake van een geschil als een Partij daarvan schriftelijk en gemotiveerd melding maakt aan de andere Partij. Partijen zullen binnen vier weken na ontvangst van zodanige melding met elkaar in overleg treden om te bezien of minnelijk een oplossing voor het geschil kan worden gevonden.
2. Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit deze SOK, al dan niet in combinatie met de Wohv, kunnen op verzoek van een der partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan de huurcommissie (bij geschillen op basis van de Wohv) of de bevoegde rechter.



3. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid kunnen partijen ook gezamenlijk een geschillencommissie (zoals bijvoorbeeld twee huurderscommissarissen) benoemen ter beslechting van het geschil. In dat geval dienen beide partijen op voorhand schriftelijk overeenstemming te hebben bereikt over de invulling en de reikwijdte van de opdracht aan de te benoemen geschillencommissie.
4. Indien sprake van een gezamenlijke voordracht van een geschil bij de huurcommissie of de bevoegde rechter worden de proceskosten gezamenlijk gedragen.

Artikel 11 - Looptijd, aanpassingen en verlenging

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van twee jaar. Na deze termijn wordt deze SOK, behoudens beëindiging door opzegging en/of ontbinding zoals bedoeld in lid 4 en 5, telkens stilzwijgend verlengd voor de duur van een jaar.
2. Evaluatie van deze SOK vindt plaats één jaar na ingang en daarna tweejaarlijks. Het proces rond deze evaluatie wordt gezamenlijk vormgegeven.
3. Deze SOK kan met schriftelijke instemming van Partijen te allen tijde worden aangepast.
4. Partijen kunnen deze SOK schriftelijk en met redenen omkleed opzeggen, met een opzegtermijn van zes maanden.
5. De SOK kan per direct worden beëindigd c.q. zonder rechterlijke tussenkomst worden ontbonden in de navolgende gevallen:
 - a. bij gezamenlijk schriftelijk besluit van Partijen tot beëindiging van de SOK;
 - b. als de andere partij in staat van faillissement is verklaard of aan die andere partij surseance van betaling is verleend.
 - c. Als de ene partij een verplichting uit de SOK niet nakomt die van zo'n ernstige aard is dat van de andere partij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat de SOK wordt voortgezet. Partijen komen in dit kader overeen dat pas een beroep op deze tussentijdse opzeggingsgrond kan worden gedaan als de tekortschietende partij een termijn van minimaal dertig dagen heeft gehad om de tekortkoming te herstellen en er na die termijn nog steeds sprake is van die tekortkoming en/of gedeeltelijke wijziging van de SOK als bedoeld in het derde lid van dit artikel niet mogelijk is

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Datum: 13 oktober 2021

Plaats: Rotterdam

Namens Woonstad Rotterdam,
De heer M. El Achkar

Datum: 13 oktober 2021

Plaats: Rotterdam

Namens Stichting Huurdersbelang Stadswonen
Mevrouw A.D. van Kooij



Stichting
Huurdersbelang
Stadswonen

Samenwerkingsovereenkomst





Bijlagen

1. Schematisch overzicht rechten en plichten
2. Vergoedingen



Bijlage 1 - Overzicht onderwerpen en bevoegdheden

In onderstaand schema staan onder a. tot en met l. de onderwerpen die artikel 3, lid 2 WOHV noemt in verband met het informatie-, overleg- en adviesrecht van SHS en (eventuele) BC's. Per onderwerp zijn als voorbeeld deelonderwerpen genoemd. Het getal in de rechterkolommen geeft aan welke bevoegdheid (zie Legenda) de huurdersorganisatie (HO) en de bewonerscommissie (BC) bij deze onderwerpen wettelijk heeft. Daarnaast staan in het schema nog enkele andere onderwerpen (waaronder huurdersraadpleging, zienswijze bij verkoop en verbindingen 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.

Legenda

Bevoegdheden

- 1 informatierecht: dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen. Daarbij geldt dat SWR informatie op verzoek van SHS verstrekt over haar bestaande beleid en beheer die voor de Huurders van wezenlijk belang kan zijn. SWR informeert SHS uit eigen beweging als zij concrete voornemens heeft tot wijziging van het beleid en beheer;
- 2 Adviesrecht: als SWR voornemens is het beleid of beheer te wijzigen stelt zij SHS in de gelegenheid daarover een schriftelijk advies uit te brengen conform de procedure zoals beschreven in de SOK en de Overlegwet;
- 3 instemmingsrecht: SWR dient over dit onderwerp overeenstemming te bereiken met SHS (of BC).

Overlegniveau

- HO verhuurdersniveau: SHS op centraal of verhuurdersniveau of lokaal of regionaal vestigingsniveau.
BC buurt- en complexniveau: voor huurdersorganisaties en BC's op wijk-, buurt- en/of complexniveau.

ONDERWERPEN	HO	BC
a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving	2	2
• ondernemingsbeleid	2	
• strategisch voorraadbeleid	2	
• meerjarenbeleid en -begroting onderhoud	2	
• procedure (mutatie-)onderhoud	2	
• procedure klachtenonderhoud	2	
• beleid basiskwaliteit	2	
• meerjarig onderhoudsprogramma complex (incl. centrale voorzieningen en installaties)		1 ^{2*}
• planvorming, planning en uitvoering groot-onderhoud complex		1 ^{2*}
b. het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden	2	2
<i>sloop en vervangende nieuwbouw</i>		
• afweging en argumentatie herstructurering (de scenariokeuze op projectniveau)	2	2
• algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	2	
• sociaal plan/statuut	2	
• invulling van de uitvoering van herstructurering op complexniveau		2
• programma van eisen renovatie in bewoonde staat van complex		2
• invulling sociaal plan/statuut op projectniveau		3 ^{1*}
• Wijziging leegstandbeheerder	2	
• Wijziging beleid leegstandsbeheer op projectniveau		1 ^{2*}

^{1*} Dit is geen instemmingsrecht in de zin van de Overlegwet, maar een instemmingsrecht op grond van artikel 7:220 BW (minimaal 70% van de huurders moet instemmen met het renovatieplan van SWR).

^{2*} Ten aanzien van dit onderwerp geldt als uitgangspunt een informatierecht. SWR zal de BC om advies vragen als het een wijziging van beheer of beleid betreft als beschreven in art. 4 lid 4.



<i>woningverbetering en energiebesparing</i>		
• algemeen beleid woningverbetering en procedure	2	
• beleid energiebesparing	2	
• tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	2	
• planvorming, planning en uitvoering woningverbetering		3 ^{1*}
• energiebesparingsplan in complex		3 ^{1*}
<i>aan- en verkoop huurwoningen</i>		
• aan- en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2	
• beleid tussenvormen huur en koop	2	
• participatie huurders in gemengde complexen	2	2
• verkoopplan woningen complex (per woning of complexgewijs)		2
• splitsings- en huishoudelijk reglement VvE		2
• beheer in 'gemengde' complexen		1 ^{2*}
c. het toewijzings- en verhuurbeleid	2	2
• woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring)	2	
• algemene beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)	2	
• beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)	2	
• beleid zelf aangebrachte veranderingen (zav) en vergoedingen daarvoor	2	
d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur	2	2
• procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2	
• beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	2	
e. het beleid inzake de huurprijzen	2	2
• huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)	2	
• huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen	2	
• huurprijsbeleid per complex		2
• beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	2	2
f. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woonegelegenheid en het huisvesten van personen ^{3*}	2	2
• wijziging van procedure afrekening servicekostenprocedure afrekening servicekosten	2	2
• aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex	2	2
• implementatie nieuwe collectieve energie installaties per complex	3 ^{1*}	3 ^{1*}
g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek	2	2
• onderzoek naar fusie en samenwerkingsverbanden	1	
• voorstel tot fusie en samenwerkingsverbanden	3	
h. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woonegelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken	2	2
• Beleid wijkvisies	2	2

^{3*} Bij een algemene wijziging van beleid of beheer geldt het recht voor de HO en bij een complex-specifieke wijziging van beleid of beheer geldt het recht voor de BC.



• algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	2	
• leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau		1 ^{2*}
• dagelijks beheer en sociale veiligheid complex		1
• het beleid ten aanzien van woonoverlast (ook bij tijdelijk beleid, zoals het plaatsen van camera's)	2	2
i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven		
• algemeen beleid wonen en zorg	2	
j. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde		
• beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten	3	
• wijziging van de levering van zaken of diensten en eventueel het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag	3 ^{3*}	3 ^{3*}
• Aanpassing plafondbedragen diensten onder beheer van BC	2	2
k. de uitspraken van de klachtencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten (de geschillen- en adviescommissie)		
• Niet van toepassing op de commerciële sector (niet-geliberaliseerd)		
l. de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken		
• inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)	2	
Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (Woningwet 2015):		
• zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)	3 ^{4*}	
• huurdersraadpleging (artikel 21 ^e , Woningwet 2015)	2	
• zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)	3 ^{5*}	
• bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015)	3 ^{6*}	
• administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet 2015)	2	
• visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)	2	
• prestatieafspraken (artikel 38, lid 1 en 44, Woningwet 2015)	1 ^{7*}	

^{3*} Het betreft hier geen instemmingsrecht op grond van de Overlegwet, maar een instemmingsrecht op grond van artikel 7:261 lid 2 BW (minimaal 70% van de huurders moet instemmen met een wijziging van levering van zaken of diensten).

^{4*} Het betreft hier geen informatie-, advies-, of instemmingsrecht op grond van de Overlegwet, maar in de beoordeling van de minister of hij wel of geen toestemming geeft voor een geplande verkoop van corporatiewoningen, neemt hij de zienswijze van zowel de huurdersorganisatie als de gemeente mee.

^{5*} Ten aanzien van fusies geldt dat instemming van SHS ertoe leidt dat de situatie van artikel 53, tweede lid Woningwet bij instemming niet van toepassing is en het uitblijven van instemming een verzwaarde procedure om goedkeuring van de verantwoordelijke minister te verkrijgen behelst.

^{6*} Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht op grond van de Overlegwet, maar de voordracht van de huurdersorganisatie voor een huurdersorganisatie is in beginsel bindend tenzij de minister een negatieve zienswijze geeft.

^{7*} Het betreft hier geen informatie-, advies-, of instemmingsrecht op grond van de Overlegwet, maar de huurdersorganisatie heeft recht op dezelfde informatie als de gemeente (artikel 38, lid 1 Woningwet) en de huurdersorganisatie wordt als gelijkwaardige partner beschouwd (artikel 44 Woningwet).



Bijlage 2 – vergoedingen

Ten minste de volgende werkzaamheden/benodigdheden van de huurdersorganisatie komen in aanmerking voor een vergoeding in geld of natura als bedoeld in artikel 9 van de samenwerkingsovereenkomst en volgens de afspraken zoals beschreven in artikel 9.4:

- a. Kantoorfaciliteiten en -benodigdheden
- b. ICT-hardware, -software en -diensten
- c. Telefoonkosten
- d. Vergaderkosten
- e. Beleidsweekenden
- f. Aanschaf relevante literatuur
- g. Lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond of soortgelijke organisatie
- h. Lidmaatschap van overige relevante koepelorganisatie(s)
- i. Bestuurs-/vrijwilligersvergoedingen
- j. Ondersteuning bestuur
- k. Druk-, kopieer- en portokosten
- l. Overige kosten voor communicatie met huurders
- m. Kosten m.b.t. BC's en de beheerstructuur (in het kader van Art. 3 van deze overeenkomst)
- n. Reis- en parkeerkosten
- o. Scholing
- p. Inschakeling van deskundigen
- q. Onkosten selectieprocedure en selectiebureau ten behoeve van bindende voordracht
Huurderscommissaris Raad van Commissaris