

---

# SAMEN AAN DE SLAG

Participatieovereenkomst

Huurdersvereniging Houdt Zicht & Woningbouwvereniging Hoek van Holland

---



**Huurdersvereniging**  
"Houdt Zicht"



**WONINGBOUWVERENIGING**  
**Hoek van Holland**

**September 2016**

---

# Inhoudsopgave

Deel A: Doel en afsprakenkader	1
Doel van deze participatieovereenkomst	1
Kader	2
Erkenning Houdt Zicht	2
Overleg	2
Betrokkenheid bij activiteiten & beleid WWH	3
Meten van de kwaliteit van dienstverlening	4
Prestatieafspraken Houdt Zicht, WWH en gemeente Rotterdam	5
Recht op voordracht commissarissen	5
Financiële ondersteuning	5
Geschillen	5
Duur & herijking participatieovereenkomst	6
<b>Ondertekening participatieovereenkomst</b>	7
Deel B: Jaarplan en agenda 2017	8
Huurdersvereniging Houdt Zicht en haar bestuur	8
Herkenbaarheid Houdt Zicht	8
Participatiestructuur: betrekken van huurders & werkgroepen	9
Kennisdeling & ontwikkeling	10
Jaarplan en jaaragenda 2017	11
Planning 2016	11
Bijlage Onderwerpen en bevoegdheden	12
Bijlage Begripsomschrijving	15

# Deel A: Doel en afsprakenkader

Ondergetekenden,

Woningbouwvereniging Hoek van Holland, hierna te noemen 'WVH'

en

Huurdersvereniging Houdt Zicht, hierna te noemen 'Houdt Zicht'

Overwegende dat:

- WVH verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand;
- Houdt Zicht de vertegenwoordiger is van de huurders die er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van WVH;
- WVH de belangen van huurders van haar woningen erkent en daarom afspraken wil maken met Houdt Zicht over informatie-, advies- en instemmingsrecht zodat de invloed van huurders op het beleid van WVH voldoende wordt gewaarborgd;
- WVH huurders direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn, om op die manier 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 WVH;
- het belangrijk is dat Houdt Zicht deze betrokkenheid en invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- voor het beleid en beheer van WVH een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk zijn.

komen het navolgende overeen:

## **Doel van deze participatieovereenkomst**

De participatieovereenkomst is opgesteld met de volgende doelstellingen:

- Vanuit Houdt Zicht het vertegenwoordigen en behartigen van de belangen van de huurders van de woningen, die eigendom zijn van WVH.
- Er op toezien dat de kwaliteit van de dienstverlening vanuit WVH op peil blijft en waar nodig verbetert in het belang van de huurders.
- Het laten aansluiten van het door WVH gevoerde en te voeren beleid op de behoefte van de huurders en woningzoekenden binnen de doelgroepen van WVH.
- In dit kader overleg voeren tussen WVH en Houdt Zicht en daartoe gebruik te maken van de mogelijkheden die de Wet Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) hierin biedt zoals het informatie-, gekwalificeerd advies- en instemmingsrecht.

- De taken en bevoegdheden van WVH en Houdt Zicht te verduidelijken en daartoe afspraken te maken om een goede overlegrelatie tot stand te brengen.
- Het bevorderen van een gelijkwaardig overleg tussen WVH en Houdt Zicht.

### Kader

Op deze participatieovereenkomst is van toepassing:

- De herziene Woningwet (zoals vastgesteld op 1 juli) en daaruit voortvloeiend het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV, vastgesteld op 19 juni). Hierin zijn onder meer regels opgenomen ten aanzien van de te verrichten activiteiten vanuit WVH, alsmede de wijze en mate van betrokkenheid van de huurdersvertegenwoordiging.
- De geldende statuten van WVH en de geldende statuten van Houdt Zicht, waaronder het werkgebied, taak- en doelstelling en de rechten en plichten van de vereniging.

### Erkenning Houdt Zicht

WVH erkent Houdt Zicht als exclusieve vertegenwoordiging van de huurders van haar woningen, en daarmee als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beheer en beleid die voor de huurders van belang zijn. Daartoe is het in ieder geval van belang dat Houdt Zicht:

- de huurders raadpleegt en deze waar nodig betreft in haar te maken afwegingen en besluitvorming;
- indien dit nodig is nieuwe bestuursleden werft, met als uitgangspunt minimaal vijf bestuursleden als aantal om een goede gesprekspartner te kunnen zijn die haar adviezen aan WVH weloverwogen geeft;
- uit haar midden een voorzitter aanwijst;
- ten minste éénmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin ze verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt;
- een afschrift van de conceptnotulen van dit overleg aan WVH verstrekt.

Verder zal WVH nieuwe huurders attenderen op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij Houdt Zicht en het huurdersplatform.

### Overleg

Er wordt minimaal vier keer per jaar een overleg gevoerd met het bestuur van WVH of een daartoe gemandateerd persoon. Zo wordt geborgd dat de plannen van Houdt Zicht en WVH tijdig bekend zijn en kan, indien nodig, bijgestuurd worden ten aanzien van de informatie en participatie. Het zwaartepunt van het overleg tussen WVH en Houdt Zicht ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurdersniveau afspelen. De in het schema genoemde onderwerpen (zie bijlage) zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.

Voor het voeren van goed overleg is in ieder geval van belang dat:

- Jaarlijks tussen Houdt Zicht en WVH een vergaderrooster wordt opgesteld, met daarin de data van de vergadering en een voorstel voor te behandelen onderwerpen.

- Het verslag van het overleg tussen Houdt Zicht en WVH wordt opgesteld door WVH na voorlegging bij Houdt Zicht en binnen een maand na de vergadering wordt toegezonden aan de deelnemers. Bij het verslag wordt indien nodig een afsprakenlijst toegevoegd (actiepunten en door wie op te pakken). Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.

## Betrokkenheid bij activiteiten & beleid WVH

### Algemeen

De insteek van WVH en Houdt Zicht is om elkaar zo veel mogelijk vooraf te betrekken in de planvorming, de activiteiten die zij ondernemen, en de besluiten die zij nemen. In de geest van de Wet op het overleg huurders verhuurder betekent dit het volgende:

#### Informatierecht

Het informatierecht wordt breed toegepast. Dit betekent dat Houdt Zicht tijdig wordt geïnformeerd over de lopende gang van zaken en/of (wijzigingen in) beleid en procedures die de huurders van WVH aangaan.

- Dit betekent in ieder geval dat Houdt Zicht wordt geïnformeerd en gehoord op:
  - verordeningen, reglementen en statuten die gelden voor WVH;
  - beschikkingen, besluiten en algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeente en samenwerkingsverbanden van overheden en/of woningcorporaties die voor de gezamenlijke huurders en bewoners van WVH van belang zijn;
  - onderhoud (o.a. onderhoudsprogramma, begroting en procedure);
  - mutatie (o.a. veranderingen mutatieproces);
  - verhuur (o.a. huurreglement, veranderingen verhuurproces);
  - huurprijzen (o.a. huurbeleid, betaalbaarheid en woonruimteverdeling);
  - leefbaarheid (o.a. leefbaarheidsbeleid en activiteiten);
  - nieuwbouw (o.a. nieuwbouwprojecten, nieuwbouwbeleid en programma van eisen);
  - verkoopbeleid (o.a. algemeen beleid, verkoopplan);
  - wonen en zorg (o.a. algemeen beleid, opplusbeleid, huisvesting van urgente groepen et cetera.).

Conform de herziene Woningwet zal WVH aan Houdt Zicht in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente de volgende informatie jaarlijks doen toekomen:

- Jaarverslag (inclusief volkshuisvestelijk verslag)
- Jaarrekening
- Meerjarenbegroting/investeringsvoornemens.

#### Agenderingsrecht

Houdt Zicht en WVH hebben een gedeelde verantwoordelijkheid om bovenstaande onderwerpen te agenderen. Houdt Zicht kan hierbij gebruikmaken van haar agenderingsrecht. Dit is het recht om onderwerpen op de agenda te zetten. WVH stelt Houdt Zicht in staat onderwerpen te agenderen en hierover overleg te voeren en een schriftelijk advies uit te brengen.

### **Adviesrecht**

Houdt Zicht heeft voor WVH een belangrijke adviserende functie. Zij zal Houdt Zicht bij in te brengen onderwerpen hier mondeling en schriftelijk naar vragen. Houdt Zicht maakt gevraagd en ongevraagd gebruik van haar **adviesrecht**.

- WVH informeert Houdt Zicht uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door haar gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in het schema van onderwerpen in de bijlage. WVH geeft daarbij haar beweegredenen aan en de gevolgen van haar voornemens voor de huurders.
- WVH voert overleg met en vraagt advies aan Houdt Zicht over alle in het schema genoemde onderwerpen (zie bijlage) als zij voornemens is het door haar gevoerde beleid te wijzigen.
- WVH voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet eerder uit, dan nadat Houdt Zicht in staat is gesteld met haar over de verstrekte informatie overleg te voeren en, als Houdt Zicht dat wenst, daarover schriftelijk advies uit te brengen binnen 6 weken. Als Houdt Zicht niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt. Op een door Houdt Zicht uitgebracht schriftelijk advies wordt door WVH binnen twee weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk en gemotiveerd gereageerd. Als WVH afwijkt van dit advies, is zij verplicht dit binnen twee weken met redenen omkleed te melden.

### **Instemmingsrecht**

Houdt Zicht heeft **instemmingsrecht** op:

- het beleid voor de servicekosten;
- een voornemen tot fusie;
- vaststelling en wijziging participatieovereenkomst.
- WVH zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering van een besluit overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met Houdt Zicht.
- Als WVH niet het instemmingsrecht toepast door aan haar verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.
- Indien WVH en Houdt Zicht geen overeenstemming bereiken dan is de afspraak de genoemde onderwerpen in gezamenlijke communicatie voor te leggen aan de huurders (van het desbetreffende complex). Indien 70% van de huurders (van het desbetreffende complex) of meer wel instemmen met genoemde onderwerpen dan kan WVH alsnog een besluit nemen, dan wel tot uitvoering van een besluit overgaan.

Metten van de kwaliteit van dienstverlening

WVH meet jaarlijks haar dienstverlening door metingen van een gekwalificeerde partij. Ze verantwoordt zich hierover door mee te doen aan de Aedes Benchmark. Jaarlijks zal zij opnieuw haar dienstverlening meten. Daartoe spreken WVH en Houdt Zicht het volgende af:

- WVH neemt Houdt Zicht mee bij de voorbereiding van deze meting. De resultaten worden gedeeld en Houdt Zicht wordt op basis van deze uitkomsten betrokken in een eventuele vervolgaanpak.

### **Prestatieafspraken Houdt Zicht, WVH en gemeente Rotterdam**

WVH heeft het voornemen om jaarlijks nieuwe prestatieafspraken te maken met Houdt Zicht en de gemeente Rotterdam. Dit zijn afspraken over onder meer het woonbeleid, leefbaarheid, toewijzing, et cetera. Zoals ook in de nieuwe Woningwet staat, wordt Houdt Zicht in een vroeg stadium betrokken en vindt er overleg plaats over het uitbrengen van een bod richting gemeente Rotterdam. WVH en Houdt Zicht spreken het volgende af:

- WVH zal recht doen aan de positie van Houdt Zicht en hetgeen de Woningwet voorschrijft. Houdt Zicht wil in een vroeg stadium betrokken zijn bij het uitbrengen van een bod richting gemeente Rotterdam.

### **Recht op voordracht commissarissen**

Houdt Zicht heeft als vertegenwoordiging recht op een bindende voordracht van ten minste een derde van de raad van commissarissen (bij maximaal vier commissarissen één voordracht, bij vijf of meer commissarissen twee voordrachten). In dit kader is het belangrijk dat Houdt Zicht jaarlijks een gesprek heeft met de gehele RvC van WVH en afstemt (indien van toepassing) hoe ze betrokken wil worden bij de benoeming van toekomstige nieuwe ('huurders')commissarissen.

### **Financiële ondersteuning**

- WVH vergoedt de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken van Houdt Zicht.
- Voorafgaand aan elk kalenderjaar wordt door Houdt Zicht een jaarplan opgesteld met begroting. Op basis van het jaarplan en de begroting kan Houdt Zicht aanspraak maken op financiële middelen vanuit WVH.
- Het door WVH beschikbaar gestelde bedrag dient te worden besteed aan:
  - Financiering van organisatie en activiteiten van het Huurdersplatform Houdt Zicht (spreekuur, consultatie huurders, uitwisseling met collega-huurdersverenigingen et cetera).
  - Opleidingsprogramma's.
  - Financiering van (externe) deskundige ondersteuning en advisering.
  - Materiële kosten (papier, reproductie, portokosten, pc's, abonnement provider et cetera) en huisvesting.
  - Eventueel contributie aan regionale/landelijke bewonersorganisaties.

### **Geschillen**

Geschillen tussen Houdt Zicht en WVH kunnen voorkomen, maar de intentie is dat deze passage slechts in hoogst uitzonderlijke gevallen van toepassing is. We gaan als volgt met geschillen om:

- Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze participatieovereenkomst kunnen alleen schriftelijk gemotiveerd worden voorgelegd aan de geschillencommissie.
- Doel van de geschillenregeling is het beslechten van geschillen buiten een bevoegde rechtelijke instantie om.
- Partijen zijn gehouden aan de uitspraak van de geschillencommissie.

- De geschillencommissie heeft recht op inzage in alle informatie van partijen die betrekking heeft op het geschil.
- De geschillencommissie zal de bij het geschil betrokken partijen horen alvorens zij tot een uitspraak komt. Partijen krijgen ruim voor de hoorzitting inzage in alle informatie die betrekking heeft op het geschil.
- De geschillencommissie stelt de partijen, conform het reglement van deze commissie, zo spoedig mogelijk, in kennis van haar beslissing.
- De geschillencommissie doet schriftelijk uitspraak. De uitspraak wordt toegezonden aan partijen. De uitspraak is zodanig gemotiveerd, dat de belangrijkste overwegingen daaruit zijn af te leiden.
- De kosten van de geschillencommissie komen voor rekening van WVH, tenzij de geschillencommissie anders beslist.
- De bij het geschil betrokken partijen zullen het geschil, zolang het geschil in behandeling is bij de geschillencommissie, niet voorleggen aan een bevoegde rechtelijke instantie, tenzij er sprake is van een spoedeisend belang.

### **Duur & herijking participatieovereenkomst**

Deze overeenkomst gaat in op de datum van ondertekening en is aangegaan voor onbepaalde tijd. Jaarlijks wordt de aard en inhoud van deze overeenkomst geëvalueerd. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen. De evaluatie vindt plaats in het laatste kwartaal van het jaar, en heeft mede tot doel om:

- de voortgang van de na te komen afspraken en te organiseren activiteiten te bespreken;
- waar dit nodig is deze aan te scherpen en/of vervolgacties uit te zetten;
- vanuit deze evaluatie met elkaar te komen tot nieuwe afspraken en op te pakken acties voor het daarop volgende jaar;
- nieuwe afspraken in te passen in een geactualiseerd/nieuw jaarplan.

### **Ontbinding participatiebijeekomst**

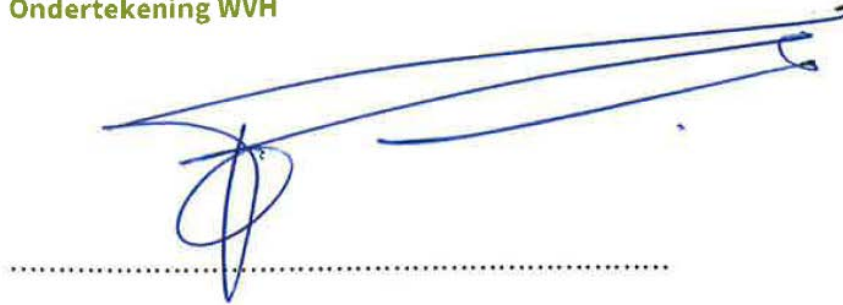
- Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal 3 maanden. Voordat partijen deze overeenkomst opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden.
- De participatieovereenkomst wordt nietig verklaard als er geen Houdt Zicht en/of WVH meer is.



## Ondertekening participatieovereenkomst

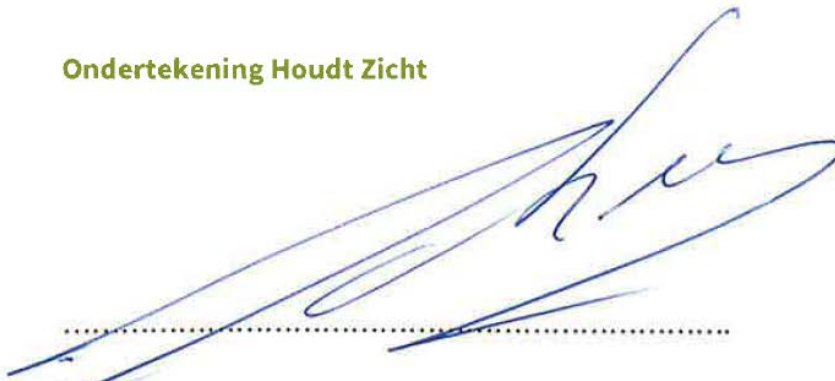
Aldus overeengekomen en ondertekend op 23 september 2016 te Hoek van Holland.

### Ondertekening WVH



François Claessens  
directeur-bestuurder WVH

### Ondertekening Houdt Zicht



Xander van de Scheur  
voorzitter bestuur Houdt Zicht

# Deel B: Jaarplan en agenda 2017

## Huurdersvereniging Houdt Zicht en haar bestuur

Houdt Zicht functioneert als vertegenwoordiging van de bewoners, die een woning huren van WVH. Dit betekent dat zij:

- gebruikmaakt van haar rechten en bevoegdheden zoals deze in de WOHV zijn vastgelegd;
- bestaat uit een minimaal aantal leden die functioneren als bestuur.

Per juni 2016 bestaat Houdt Zicht uit de volgende bestuursleden, met elk hun eigen kennis en ervaring die zij inbrengen in het platform:

Naam	Kennis & ervaring
Xander van de Scheur (vz)	Wonen
Leen van Esch	Communicatie
Hendrik Jan Lukkien	Vastgoed
Leo van Seventer	Bewonerscommissie 020
John de Vos	Wonen
Richard van Klink	Vastgoed

Bij het uittreden van bestuursleden zal Houdt Zicht nieuwe leden werven. Afspraak is dat deze leden:

- In ieder geval Houdt Zicht blijven vormen tot en met 31 december 2017, waardoor de continuïteit is geborgd.

## Herkenbaarheid Houdt Zicht

Om een goede vertegenwoordiging te kunnen zijn, is het belangrijk dat Houdt Zicht wordt herkend en dat bewoners Houdt Zicht ook weten te vinden als ze vragen hebben. Ook is het belangrijk dat Houdt Zicht aangeeft richting haar achterban hoe de gesprekken met WVH verlopen, welke activiteiten zij organiseert (samen met WVH) et cetera. Daarom spreken Houdt Zicht en WVH het volgende af:

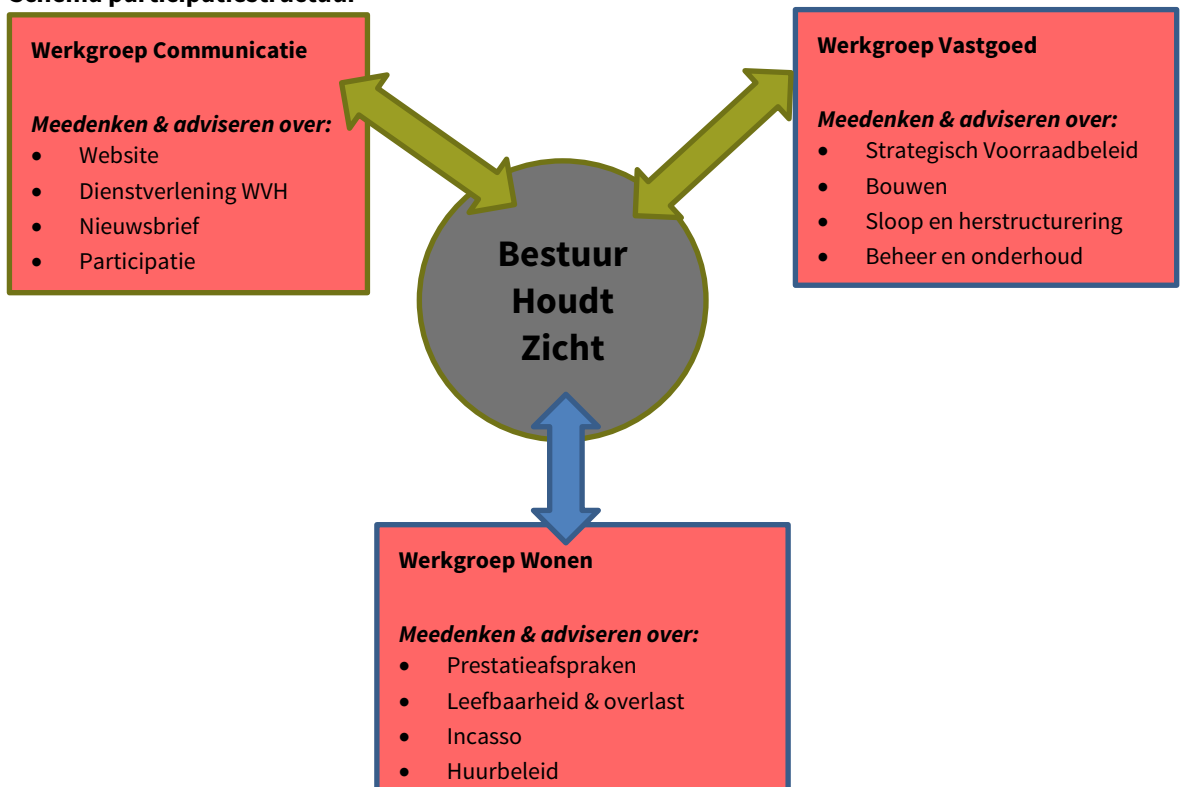
- Houdt Zicht heeft een plaats op de website van WVH, waar zij zich kan voorstellen, eventueel documenten kan neerzetten en in overleg met WVH nieuwsberichten kan neerzetten. Vanuit de website van WVH kan de bezoeker doorgestuurd worden naar de website van Houdt Zicht en vice versa. Jaarlijks presenteert Houdt Zicht zich op de jaarlijkse huurdersbijeenkomst en geeft zij uitleg over haar rol en inzicht in de activiteiten die zij onderneemt of gaat ondernemen.

### Participatiestructuur: betrekken van huurders & werkgroepen

Zowel Houdt Zicht als WvH vinden het belangrijk om huurdersbetrokkenheid zo breed mogelijk vorm te geven. Het houdt dus niet op bij het bestuur. Tegelijkertijd is het bestuur wel een belangrijke aanjager van huurdersbetrokkenheid. De leden van het bestuur Houdt Zicht hebben elk hun eigen netwerk en horen wat er speelt. Daarnaast geeft Houdt Zicht jaarlijks uitleg over de activiteiten die zij onderneemt. Het is echter ook belangrijk om op een aantal specifieke thema's (zoals wonen, vastgoed, communicatie/participatie) een aantal huurders 'in groepsverband' te betrekken. Hiervoor zijn werkgroepen opgericht. Het gaat om de werkgroepen Wonen, Communicatie en Vastgoed. De werkgroepen kunnen in de tijd veranderen van thema of vraagstuk. Werkgroepen houden zich bezig met operationele & beleidsmatige vraagstukken, indien nodig in overleg met medewerkers WvH.

- Werkgroepen adviseren naar het bestuur van Houdt Zicht over te nemen besluiten/in te brengen punten voor het bestuurlijk overleg WvH.
- Werkgroepen bestaan uit een vaste kern, maar staan open voor geïnteresseerden (verstevigen participatie).
- Werkgroepen functioneren op basis van jaarplan (onderwerpen, thema's, projecten) vast te stellen door bestuur.
- In elke werkgroep is een bestuurslid aanwezig, die haalt adviezen op en brengt deze binnen in het bestuurlijk overleg.

#### Schema participatiestructuur



Wanneer er nog breder huurdersbetrokkenheid wenselijk is kan Houdt Zicht en/of WVH dit gezamenlijk organiseren. Jaarlijks stellen zij vast of ze in gezamenlijkheid bijeenkomsten willen organiseren. Wanneer ze onafhankelijk van elkaar grote huurdersbijeenkomsten organiseren dan stellen zij elkaar hiervan op de hoogte.

Elke werkgroep houdt zich zo, gevoed vanuit de interesse en kennis van de huurders, bezig rondom een specifiek thema. Per werkgroep is minimaal één bestuurslid aanwezig.

Werkgroep	Structuur	Werkzaamheden
Werkgroep Communicatie	Groep leden en minimaal één lid bestuur	Houdt zich bezig met de website, nieuwsbrief, communicatie met en participatie van huurders.
Werkgroep Wonen	Groep leden en minimaal één lid bestuur	Houdt zich bezig met (jaarlijkse) wijzigingen in het huurbeleid, betaalbaarheid, passendheid en beschikbaarheid van de woningen en het woningaanbod op de langere termijn, wonen en zorg, huisvesting van bijzondere doelgroepen.
Werkgroep Vastgoed	Groep leden en minimaal één lid bestuur	Houdt zich bezig met onderhoud, kwaliteit van de woningen en woonomgeving, sloop- en nieuwbouw, duurzaamheid.

Naar gelang de vragen die er leven vanuit Houdt Zicht en WVH, worden de werkgroepen betrokken in onder meer brainstormen, kennisverdieping en -verbreding, toetsing van beleid, advisering van het bestuur van Houdt Zicht.

### Kennisdeling & ontwikkeling

Zowel Houdt Zicht als WVH constateren dat kennisdeling & ontwikkeling in de context van de nieuwe Woningwet en de toetreding van deelnemers aan de nieuw opgerichte werkgroepen cruciaal is om een goede gesprekspartner te zijn richting WVH, de achterban van huurders en de gemeente. In 2016 zetten beide partijen zich in om het kennisniveau, het netwerk en de ontwikkeling van de werkgroepen en Houdt Zicht te versterken, en daarmee de professionaliteit te vergroten. Hiertoe bespreekt WVH met Houdt Zicht en geïnteresseerde deelnemers uit de werkgroepen de volgende onderwerpen in een bijeenkomst:

- Oktober 2016: Algemene kennissessie over de volkshuisvesting.
- Najaar 2016: Groeps gesprekken tussen werkgroep en WVH op de drie hoofdthema's communicatie, wonen en vastgoed.

## Jaarplan en jaaragenda 2017

In het laatste kwartaal van 2016 wordt de participatieovereenkomst geëvalueerd. Houdt Zicht zal deze evaluatie gebruiken om:

- Uiterlijk november 2016 een jaarplan en jaaragenda inclusief begroting voor Houdt Zicht op te stellen.
- Waar nodig deze overeenkomst aan te passen in afstemming met WVH.

## Planning 2016

Hieronder volgt een samenvattende tabel van de voorgenomen acties over de periode 2016:

Presentatie Houdt Zicht en werkgroepen bij algemene ledenvergadering	juni 2016	Houdt Zicht
Opstellen vergaderrooster Houdt Zicht & WVH	september 2016	Houdt Zicht & WVH
Bespreken participatiewensen aspirant-leden bestuur	2de helft 2016	Houdt Zicht
Algemene kennisbijeenkomst Volkshuisvesting	september 2016	Houdt Zicht & WVH
Werkgroepen (communicatie, vastgoed & wonen) gaan aan de slag en houden een groepsgesprek met de betrokken medewerkers van WVH.	2de helft 2016	Houdt Zicht & WVH
Opstellen rooster van aftreden	2de helft 2016	Houdt Zicht
Uitwerken agenda en vergaderrooster werkgroepen	2de helft 2016	Houdt Zicht
Gesprek met koepel huurdersorganisaties Rotterdam over woonvisie en prestatieafspraken	2de helft 2016	Houdt Zicht
Werkgroepen wonen, communicatie en vastgoed (onderwerpen bespreken, agenda en plannen maken voor 2017)	2de helft 2016	Houdt Zicht & WVH
Verstrekken begroting 2016 en prognose 2017-2025.	voor 15 december	WVH
Kennismakingsgesprek met RvC en Houdt Zicht	november-december	Houdt Zicht & WVH
Evaluatie participatieovereenkomst	december	Houdt Zicht & WVH
Voorstel jaarplan, agenda 2017 en begroting Houdt Zicht voor te leggen aan WVH	november	Houdt Zicht

## Bijlage Onderwerpen en bevoegdheden

### Legenda

#### Bevoegdheden

1. **Informatierecht:** dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen.
2. **Gekwalificeerd adviesrecht:** dit is het in de wet omschreven adviesrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure.
3. **Instemmingsrecht:** WVH dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met Houdt Zicht.

Het agenderingsrecht geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of (in de participatieovereenkomst) extra zijn overeengekomen.

#### Overlegniveau

- A Verhuurdersniveau:** Houdt Zicht (Is er geen huurdersorganisatie op verhuurdersniveau, dan geldt dit niveau voor alle huurdersorganisaties die voldoen aan de eisen die de wet stelt aan de representativiteit van de huurdersorganisatie.)
- B Buurt- en complexniveau:** voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies op buurt- en complexniveau. (Is er geen huurdersorganisatie of bewonerscommissie op buurt- of complexniveau, dan geldt dit niveau voor de huurdersorganisatie op verhuurdersniveau.)

ONDERWERPEN	A	B
<b>algemeen beleid (woningcorporatie)</b>		
• ondernemingsbeleid	2	
• strategisch voorraad beleid (SVB)	2	
• beleidsvisie	2	
• jaarverslag	1	
• analyse Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en andere 'benchmarks'	1	
<b>onderhoud</b>		
• beleid en begroting onderhoud eerstvolgende jaar en meerjarig - onderhoudsprogramma per complex - onderhoud en beheer centrale voorzieningen en installaties	2	
• meerjarenbeleid en procedure (mutatie-)onderhoud meerjarig	2	
• beleid basiskwaliteit (zie ook SVB)	2	
• procedure reparatieonderhoud	2	
• planvorming groot-onderhoud	1	2
• tijdplanning en uitvoering groot-onderhoud	1	2

<b>ONDERWERPEN</b>	A	B
<b>verhuur en woonruimteverdeling</b>		
• woonruimteverdelingsbeleid en –systeem en verantwoording	1	
• beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling	1	
• procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2	
• tekstuele inhoud van huurovereenkomst en bijbehorende algemene voorwaarden	3	
• beleid en procedure bij verhuizing	2	
• beleid zelf aangebrachte veranderingen (zav) en vergoedingen daarvoor	2	
<b>sloop met (vervangende) nieuwbouw en herstructurering</b>		
• beleid sloop (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2	
• bouw- en investeringsprogramma	1	
• algemeen nieuwbouwbeleid	2	
• programma van eisen per complex nieuwbouw	2	
• sociaal plan/statuut, geldend voor alle complexen	2	
<b>woningverbetering en energiebesparing</b>		
• beleid woningverbetering en -begroting eerstvolgende jaar	2	
• meerjarenbeleid woningverbetering en procedure (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2	
• planvorming renovatie complex	1	2
• planning en uitvoering woningverbetering/energiebesparing	1	2
• beleid energiebesparing	2	
• beleid tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	2	
<b>aan- en verkoop huurwoningen</b>		
• aan- en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2	
• verkoopplan woningen in complex	2	
<b>Huurprijsbeleid</b>		
• huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuren, 'afstand' tot maximaal toegestane huur, relatie huurprijs/woningwaardering) eerstvolgende jaar en indicatie ontwikkeling	2	
• huurharmonisatie (bij mutatie) (zie SVB)	2	
• beleid geliberaliseerde huurprijzen	2	
• huurprijsbeleid per complex (eerstvolgende jaar en indicatie ontwikkeling)	2	
• huurprijsbeleid bij woningverbetering per complex	2	
• beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	1	
<b>servicekostenbeleid</b>		
• beleid servicekosten algemeen (samenstelling, kwaliteit, diensten en prijs)	3	
• procedure afrekening servicekosten	3	
• aard en omvang servicekostenpakket per complex		3

<b>ONDERWERPEN</b>	A	B
<ul style="list-style-type: none"> <li>wijziging servicekostenpakket per complex</li> </ul>		3
<ul style="list-style-type: none"> <li>prijsbepaling servicepakket per complex</li> </ul>		3
<b>fusies en samenwerkingsverbanden</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>fusievoornemen en samenwerkingsverbanden</li> </ul>	3	
<ul style="list-style-type: none"> <li>fusieplan, inclusief gevolgen voor huurders en dienstverlening aan hen</li> </ul>	3	
<b>leefbaarheid en herstructurering</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving</li> </ul>	2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>onderhoud en verbetering woonomgeving</li> </ul>	2	
<b>wonen en zorg</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>algemeen beleid wonen en zorg</li> </ul>	2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>programma van eisen nieuwbouw voor ouderen</li> </ul>	2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>aanpassing en opplussen woningvoorraad</li> </ul>	1	2
<ul style="list-style-type: none"> <li>dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, voorkomen gedwongen winkelnering)</li> </ul>		2
<b>klachtencommissie</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>vaststelling en wijziging reglement</li> </ul>	2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>rapportage aantal en soort klachten</li> </ul>	1	
<ul style="list-style-type: none"> <li>klachtenafhandeling door corporatie en commissie</li> </ul>	1	
<b>prestatieafspraken</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente</li> </ul>	2	
<b>Participatie</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>vaststelling en wijziging participatieovereenkomst</li> </ul>	3	
<ul style="list-style-type: none"> <li>financiële bijdrage verhuurder aan huurdersorganisatie(s) en bewonerscommissie(s)</li> </ul>	2	2



## Bijlage Begripsomschrijving

### Artikel 1

WVH: verhuurder, een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70, eerste lid van de Woningwet.

Huurder: natuurlijke persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met WVH. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder. Tevens wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van WVH huurt van een huurder die de woning van WVH huurt.

Huurwoning: de woning die in eigendom of beheer is van WVH.

Complex: een verzameling woningen van WVH die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Houdt Zicht: huurdersorganisatie, de representatieve vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders op verhuurdersniveau.

Bewonerscommissie: een groep bewoners, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangevozen personen, die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners in (een) bepaald(e) complex(en).

Geschil: een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan schriftelijk mededeling doet aan de andere partij.

Geschillencommissie: geschillencommissie zoals bedoeld in de participatieovereenkomst.