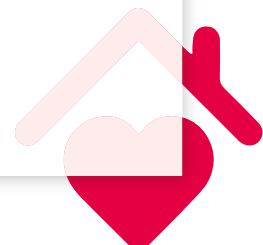


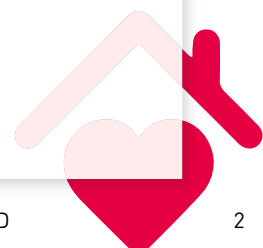
Samenwerkings- overeenkomst

2022



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenwerkingsovereenkomst tussen Woonkracht10 en de CombiRaad	4
1. Begripsomschrijving	5
2. Uitgangspunten en doelstellingen	6
3. Erkenning van de CombiRaad door Woonkracht10	6
4. Het overleg tussen de CombiRaad en Woonkracht10	7
5. Agendering en tijdige betrokkenheid CombiRaad	7
6. De informatievoorziening	8
7. Initiatiefrecht	8
8. Gekwalificeerd adviesrecht	9
9. Instemmingsrecht	10
10. Financiële regeling	10
11. Nakoming en uitvoering afspraken	12
12. Geschillenregeling en recht van enquête	12
13. Duur en wijziging van deze overeenkomst	12
14. Overige bepalingen	13
Bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonkracht10 en de CombiRaad	14
Onderwerpen en bevoegdheden van de CombiRaad/Bewonersadviesgroep (BAG) op (woon)gebouw- en wijkniveau	15
Onderwerpen en bevoegdheden van de CombiRaad	15



Voorwoord bij de Samenwerkingsovereenkomst tussen Woonkracht10 en de CombiRaad Per 1 maart 2022

Voor u ligt de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Woonkracht10 en de CombiRaad. Deze samenwerkingsovereenkomst is van kracht vanaf 1 april 2022 en zal minimaal iedere twee jaar geëvalueerd worden. De uitkomsten van de evaluatie kunnen leiden tot wijzigingen in de tekst wanneer Woonkracht10 en de CombiRaad daar samen toe besluiten.

Deze samenwerkingsovereenkomst past bij de manier waarop Woonkracht10 en de CombiRaad vanaf 23 april 2015 de participatie gezamenlijk vorm hebben gegeven. Tijdens het gezamenlijke ontwerpproces werden uitgangspunten geformuleerd die hebben geleid tot wijziging in de participatiestructuur, participatieprocessen en de samenwerking. De overeenkomst van 1 juli 2016 is op een aantal kleine onderdelen aangescherpt en nu, per 1 maart 2022, opnieuw bekrachtigd.

Deze uitgangspunten zijn:

1. Woonkracht10 en de CombiRaad zijn eigenstandige organisaties met elk een eigen specifieke verantwoordelijkheid, maar geven te kennen en laten zien elkaar te willen benaderen als partners met één hetzelfde kernbelang: 'Goede en betaalbare woningen in een veilige en prettige leefomgeving'. De samenwerking tussen Woonkracht10 en de CombiRaad vindt plaats op basis van gelijkwaardigheid en een constructief kritische houding. Er wordt gestreefd naar overeenstemming op basis van vroegtijdig overleg en afstemming over beleidsontwikkelingen. De CombiRaad wordt bij essentiële stappen in beleid en beheer door Woonkracht10 tijdig en op een actieve manier betrokken, zowel in de fase van beeldvorming, als de oordeelsvorming, de besluitvorming en evaluatie.
2. De participatiestructuur gaat uit van de behoefte en zelfstandigheid van de huurder. Iedereen kan op ieder moment gebruik maken van zijn/haar recht op participatie. Iedere huurder kan het initiatief nemen om alleen of samen met anderen het gesprek met Woonkracht10 te voeren. Als Woonkracht10 een project start, zal zij het initiatief nemen om huurders actief te informeren en naar behoefte de oprichting van tijdelijke bewoneradviesgroepen faciliteren. Deze bewonersadviesgroepen hebben dezelfde juridische rechten als de georganiseerde bewoners van huurwoningen zoals is omschreven in artikel 1, lid 1, onderdeel g van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurders. Dit is vastgelegd in het 'Protocol voor het overleg van Woonkracht10 met de bewonersadviesgroepen' en de 'Samenwerkingsovereenkomst tussen CombiRaad en Woonkracht10'. De bewoneradviesgroepen zijn opengesteld voor iedere huurder binnen het werkgebied van het project. Projectcontactpersonen van zowel de CombiRaad als van Woonkracht10 ondersteunen en faciliteren participatie-initiatieven van de huurders.
3. Woonkracht10 en de CombiRaad werken samen voor een hoogwaardige participatiekwaliteit.
 - a. **Iedereen kan terecht.**

Ook kan iedere huurder met vragen terecht bij zowel Woonkracht10 als bij de CombiRaad. Vragen aan de CombiRaad die beter bij Woonkracht10 passen, worden naar de juiste persoon doorgestuurd en vice versa.
 - b. **Vroeg betrokken.**

Huurders worden vroeg betrokken bij planvorming. Zowel op lokaal niveau als op bedrijfsniveau. Op basis van samenwerking en partnerschap wordt gewerkt aan beter wonen.
 - c. **Initiatief wordt ondersteund.**

Participatie-initiatieven worden door de projectcontactpersoon van de CombiRaad ondersteund en door Woonkracht10 gefaciliteerd.

Samenwerkingsovereenkomst tussen Woonkracht10 en de CombiRaad

Ondergetekenden,

Woonkracht10, statutair gevestigd te Zwijndrecht, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.A. Zwijnenburg namens het bestuur, hierna te noemen Woonkracht10

en

Huurdersstichting CombiRaad, statutair gevestigd te Zwijndrecht, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer L.H. Hartkoren, hierna te noemen de CombiRaad.

komen het volgende overeen:

Overwegingen en basisprincipes die ten grondslag liggen aan deze samenwerkingsovereenkomst

1. 'Woonkracht10 erkent de CombiRaad als vertegenwoordiger van haar huurders met betrekking tot zaken van het ondernemingsbeleid en het beheer op corporatieniveau'.
2. Gestructureerd overleg tussen Woonkracht10 en de CombiRaad en vroegtijdige betrokkenheid bij de ontwikkeling van strategisch beleid, toekomstvisies en beheer is bevorderlijk voor goede afgewogen beleidsvorming, effectief beheer, goede dienstverlening aan de huurders en goede communicatie met de huurders.
3. Overleg tussen Woonkracht10 en de CombiRaad is niet vrijblijvend en dient een vast onderdeel te vormen van beleidsontwikkeling, de bedrijfsvoering en de bedrijfsprocessen.
4. Woonkracht10 beschouwt de CombiRaad en bewonersadviesgroepen als partners bij het nastreven en realiseren van haar volkshuisvestelijke doelstellingen.
5. De Woningwet en de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder geven regels over het overleg tussen toegelaten instellingen en bewonersadviesgroepen en de CombiRaad op verschillende niveaus en stelt hen in de gelegenheid bij schriftelijke overeenkomst nadere afspraken te maken.
6. Bewoneradviesgroepen hebben dezelfde rechten als de georganiseerde bewoners van huurwoningen zoals is omschreven in artikel1, lid 1, onderdeel g van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurders.
7. De bewonersadviesgroepen profileren zich als huurdersvertegenwoordiger op (woon)gebouw-niveau, bij projecten of bij een gebiedsontwikkeling. Deze activiteiten zijn vastgelegd in het 'Protocol voor het overleg van Woonkracht10 met de bewoneradviesgroepen'.
8. De CombiRaad wordt door de huurders en de bewonersadviesgroepen met betrekking tot zaken van beleid en strategie, die op corporatieniveau aan de orde zijn, aangemerkt als hun vertegenwoordiger en daarmee als vertegenwoordiger van alle huurders van Woonkracht10.
9. Woonkracht10, de CombiRaad en de bewonersadviesgroepen zijn zelfstandige en onafhankelijke organisaties die hun eigen verantwoordelijkheden hebben met betrekking tot de inrichting van hun organisatie en hun werkzaamheden.
10. In het overleg tussen Woonkracht10 en de CombiRaad en de bewonersadviesgroepen wordt gestreefd naar overeenstemming gebaseerd op het vroegtijdig betrekken bij beleid- en strategievorming en bij wijk- en (woon)gebouwplannen.

1. Begripsomschrijving

Huurdersparticipatie

Het gehele proces waarin huurders van woningen van Woonkracht10 worden geïnformeerd over zaken van beleid en beheer die het gehuurde en de woonomgeving, voor zover Woonkracht10 hiervoor verantwoordelijk voor is, aangaan. En waarin zij in de gelegenheid zijn om via hun bewonersadviesgroepen en de CombiRaad in een vroegtijdig stadium over deze zaken mee te denken, te adviseren en mede invulling te geven aan de beleidsmatige en inhoudelijke voorbereiding en de uitvoering.

Overleg

Het op basis van gelijkwaardigheid uitwisselen van informatie, meningen en standpunten tussen de CombiRaad, de bewonersadviesgroepen en Woonkracht10 op een dusdanige manier en op een zodanig moment dat de bewonersadviesgroepen en de CombiRaad daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op het beleid en beheer van Woonkracht10.

Huurder

Voor de toepassing van deze samenwerkingsovereenkomst wordt onder huurder verstaan: Persoon die met betrekking tot een bepaalde woning een huurovereenkomst is aangegaan met de verhuurder. Onder huurder wordt ook begrepen de erkende medehuurder. Ook wordt onder huurder verstaan, degene die de woning met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die de woning van de verhuurder huurt.

(Woon)gebouw

Een verzameling woningen van Woonkracht10 die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Wijkniveau

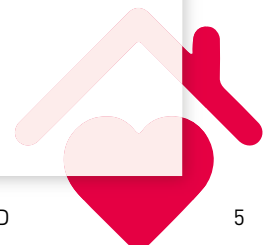
Het niveau van een wijk binnen het werkgebied van Woonkracht10, dat samenvalt met het werkgebied van één of meerdere bewonersadviesgroepen. Het wijkniveau kan meerdere (woon)gebouwen omvatten.

CombiRaad

De huurdersstichting waarin huurders van Woonkracht10 vertegenwoordigd worden met als doel om op het niveau van de corporatie de belangen van alle huurders van Woonkracht10 te vertegenwoordigen op een zodanige wijze dat een wezenlijke bijdrage kan worden geleverd aan de beleidsvoorbereiding en beleidsvorming van de corporatie.

Bewonersadviesgroepen

Bewonersadviesgroepen zijn groepen huurders die projectmatig, vaak voor de duur van een project, voor het uitvoeren van een peiling en/of voor het oplossen van specifieke problemen de huurders binnen het werkgebied vertegenwoordigen.



2. Uitgangspunten en doelstellingen

De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met als uitgangspunten:

1. Dat de CombiRaad de optimale mogelijkheid heeft om de belangen te behartigen van de huurders van Woonkracht10.
2. Woonkracht10 door middel van het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan haar huurders te optimaliseren.
3. De taken en bevoegdheden, alsook de wederzijdse verplichtingen van de CombiRaad en Woonkracht10 te verduidelijken.
4. Regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de CombiRaad en Woonkracht10 te verduidelijken en te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen.
5. Het bevorderen van een gelijkwaardige gespreks- en onderhandelingsrelatie tussen de CombiRaad en Woonkracht10.

3. Erkenning van de CombiRaad door Woonkracht10

CombiRaad

De CombiRaad wordt door Woonkracht10 erkend als gesprekspartner namens en als vertegenwoordiger van haar huurders. Woonkracht10 zal de CombiRaad betrekken bij zaken van beleid en beheer, die voor de huurders van belang kunnen zijn, op het niveau van de corporatie. De CombiRaad neemt daarbij de volgende (inspannings-)verplichting op zich:

1. De CombiRaad maakt zich sterk voor de belangen van alle huurders van Woonkracht10.
2. De activiteiten van de CombiRaad betreffen onderwerpen die op corporatieniveau aan de orde zijn.
3. Nieuwe bestuursleden van de CombiRaad worden op basis van een vooraf opgesteld profiel geworven. De werving wordt uitgevoerd door een selectiecommissie. Zij dragen kandidaten voor aan het bestuur van de CombiRaad.
4. De CombiRaad zorgt voor regelmatige terugkoppeling naar haar huurders. Zij maakt – indien nodig – gebruik van raadpleging van haar huurders.
5. De CombiRaad verantwoordt jaarlijks haar activiteiten door haar jaarstukken beschikbaar te stellen voor eenieder die deze opvraagt bij de secretaris van de CombiRaad.

Bewonersparticipatie

De CombiRaad en Woonkracht10 bevorderen en stimuleren de totstandkoming en opbouw van bewonersadviesgroepen waar nodig.

4. Het overleg tussen de CombiRaad en Woonkracht10

1. De CombiRaad en Woonkracht10 voeren overleg over onderwerpen die voor de huurders van belang zijn, met inachtneming van het feit dat het overleg gaat over onderwerpen die op het niveau van de corporatie aan de orde zijn. De overlegstructuur is beschreven in de participatiemap.
2. Jaarlijks worden aan de hand van een samen opgestelde participatiekalender de onderwerpen van overleg vastgesteld.
3. Jaarlijks vindt er overleg plaats tussen de CombiRaad en Woonkracht10 over de projectenagenda (vastgoed en sociaal) inzake de mogelijke oprichting van een bewonersadviesgroep.
4. Het overleg tussen de CombiRaad en Woonkracht10 vindt plaats zoals vastgelegd in de participatiekalender. Op verzoek van één van de partijen kan tussentijds spoedeisend overleg plaatsvinden.
5. De agenda van het bestuurlijk overleg wordt door de voorzitter van de CombiRaad en het bestuur van Woonkracht10 – of diens vertegenwoordiger, deel uitmakend van het MT – gezamenlijk vastgesteld en ten minste twee weekenden voorafgaande aan de vergadering aan de deelnemers toegezonden.
6. Het overleg wordt, tenzij de partijen anders afspreken, voorgezeten door de uitnodigende partij.
7. Het verslag van het overleg wordt, tenzij voor de vergadering anders wordt overeengekomen, door Woonkracht10 verzorgd en binnen twee weken aan de deelnemers toegezonden. Aan het eind van iedere vergadering wordt, indien van toepassing, een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen vastgesteld die met het verslag wordt meegezonden. Het verslag wordt in de eerstvolgende vergadering vastgesteld.
8. Woonkracht10 en de CombiRaad kunnen zich in het overleg, na tijdige voorafgaande kennisgeving, laten bijstaan door interne of externe adviseurs.

5. Agendering en tijdige betrokkenheid CombiRaad

1. In het laatste kwartaal van ieder jaar kijken de CombiRaad en Woonkracht10 terug naar het afgelopen jaar en vooruit naar het komende jaar. Zij bepalen en plannen gezamenlijk de thema's en agenda voor het komende jaar. Voor de voorbereiding, plaatsing op de agenda en uitwerking van thema's zijn de leden van de CombiRaad en Woonkracht10 samen verantwoordelijk voor het vaststellen van de participatiekalender en het vaststellen van de inzet van de BAG's.
2. De bespreking van de in deze overeenkomst bedoelde onderwerpen van beleid en beheer wordt op een zodanig tijdstip gehouden dat wezenlijke invloed van de CombiRaad op de besluitvorming mogelijk is. Woonkracht10 zal de CombiRaad daartoe in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken bij de voorbereiding van nieuw beleid c.q. het wijzigen van bestaand beleid.

6. De informatievoorziening

1. Woonkracht10 en de CombiRaad verstrekken elkaar tijdig alle in het kader van het overleg benodigde informatie.
2. Woonkracht10 zal op verzoek alle benodigde informatie over onderwerpen van beleid en beheer verstrekken voor zover deze informatie relatie heeft met de onderwerpen die in het overleg aan de orde kunnen zijn. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor informatie die betrekking heeft op interne bedrijfsaangelegenheden, personeelsaspecten of informatie die niet gedeeld kan worden in het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Woonkracht10 en de CombiRaad hebben de afspraken in dit kader vastgelegd in een verwerkersovereenkomst. Indien Woonkracht10 zich beroept op het bedrijfsbelang om bepaalde informatie niet te verstrekken dan dient aangetoond te worden dat het openbaar maken c.q. verstrekken van de informatie schadelijke gevolgen kan hebben voor de bedrijfsvoering, voor het voortbestaan van de onderneming dan wel voor de continuering van belangrijke activiteiten.
3. Partijen verplichten zich als vertrouwelijk aangemerkte stukken niet openbaar te maken gedurende de termijn waarin de vertrouwelijkheid van toepassing is. Deze verplichting eindigt niet bij einde van het bestuurslidmaatschap van de CombiRaad.
4. De in lid 1 bedoelde stukken worden uiterlijk twee weekenden voordat de vergadering plaatsvindt, verspreid met de agenda van het komende overleg.
5. De informatieplichting van Woonkracht10 omvat in ieder geval voorgenomen wijzigingen in bestaand beleid, inclusief de beweegredenen van Woonkracht10 daarbij en de gevolgen voor haar huurders, alsook de stukken zoals het ondernemingsplan, jaarplan, (meerjaren)begroting, jaarrekening en jaarverslag, de verklaring van de accountant omtrent de getrouwheid van de jaarrekening en stukken betreffende onderwerpen waarover de CombiRaad adviesrecht heeft conform art. 5 uit de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder conform de bijlage van deze samenwerkingsovereenkomst.
6. De informatieplicht betekent dat Woonkracht10 het initiatief neemt om de informatie te verstrekken.
7. De CombiRaad stelt een kopie van haar statuten en/of reglement, alsook een overzicht van de bestuurssamenstelling ter beschikking van Woonkracht10 en zij informeert de corporatie over wijzigingen hierin.
8. Woonkracht10 stelt de CombiRaad desgevraagd in de gelegenheid over de verstrekte informatie met haar overleg te voeren en als de CombiRaad dit wenst schriftelijk advies uit te brengen.

7. Initiatiefrecht

1. De CombiRaad kan Woonkracht10 te allen tijde gevraagd en ongevraagd adviseren over zaken van beleid en beheer die zij van belang acht en die betrekking hebben op/of van belang zijn voor huurders van Woonkracht10.
2. Op een schriftelijk advies van de CombiRaad zal Woonkracht10 binnen de door de Wet op het overleg huurders verhuurder gestelde termijn, doch uiterlijk binnen twee weken na ontvangst schriftelijk dan wel mondeling in een overlegvergadering reageren.
3. Woonkracht10 kan de CombiRaad verzoeken een advies toe te lichten. Op een dergelijk verzoek zal de CombiRaad binnen twee weken de gevraagde toelichting verzorgen.
4. Over de wijze waarop partijen omgaan met lopende werkzaamheden of met de lopende gang van zaken tijdens het adviestraject wordt in onderling overleg afspraken gemaakt.

8. Gekwalificeerd adviesrecht

1. Ten aanzien van voorgenomen wijzigingen in bestaand beleid heeft de CombiRaad gekwalificeerd adviesrecht. De onderwerpen waarop dat betrekking heeft zijn opgenomen in de bijlage bij deze overeenkomst.
2. Het gekwalificeerd adviesrecht houdt in dat een voorgenomen beleidswijziging door Woonkracht10 niet wordt doorgevoerd voordat hierover met de CombiRaad overleg is gevoerd. De CombiRaad brengt na het verzoek van Woonkracht10 daartoe, binnen zes weken schriftelijk het gevraagde advies uit, of zoveel eerder of later als in onderling overleg wordt overeengekomen.
3. Woonkracht10 deelt de CombiRaad binnen veertien dagen na ontvangst van het schriftelijk advies mee of het advies geheel, gedeeltelijk of niet door Woonkracht10 wordt overgenomen. Indien het advies niet of gedeeltelijk wordt overgenomen wordt dit schriftelijk gemotiveerd medegedeeld.
4. Woonkracht10 kan een voorgenomen beleidswijziging als bedoeld in lid 2 uitvoeren, als:
 - uit een schriftelijke mededeling van de CombiRaad blijkt dat daartegen geen bezwaar is;
 - de in lid 2 genoemde termijn verstreken is;
 - drie dagen verstreken zijn, nadat een schriftelijke mededeling van Woonkracht10 door de CombiRaad is ontvangen, zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel en als hier verder (binnen deze drie werkdagen) niet op is gereageerd door de CombiRaad.
5. Indien de CombiRaad en Woonkracht10 dit beide noodzakelijk achten, wordt binnen tien dagen na een geheel of gedeeltelijk afwijzen van een advies in tweede termijn nader overleg gevoerd. De partij die een dergelijk overleg wenst, stelt de wederpartij daarvan binnen drie werkdagen in kennis.
6. Bovenstaande wordt hieronder schematisch verduidelijkt.

Woonkracht10 vraagt schriftelijk gekwalificeerd advies aan de CombiRaad. Op het moment dat dit schrijven is ontvangen door de CombiRaad start de navolgende tijdlijn:

	Binnen 6 weken	Binnen 14 dagen na ontvangst van het gekwalificeerd advies van de CombiRaad	Soorten antwoorden van Woonkracht10 aan de CombiRaad	Gedurende 3 dagen na ontvangst door de CombiRaad van het antwoord van Woonkracht10	Na 3 dagen
▶▶▶					
Schriftelijke adviesvraag is ontvangen door de CombiRaad	CombiRaad brengt gekwalificeerd advies uit	Schriftelijk gemotiveerd antwoord op het advies	Neemt advies over Neemt advies gedeeltelijk over Neemt advies niet over	Gelegenheid voor de CombiRaad om te reageren	Woonkracht10 voert de wijziging(en) van het bestaand beleid uit indien geen schriftelijke reactie is ontvangen van de CombiRaad of wanneer de CombiRaad schriftelijk geen bezwaar heeft.
	CombiRaad gaat akkoord met voorgestelde wijziging(en) van bestaand beleid	Schriftelijke mededeling dat Woonkracht10 overgaat tot uitvoering van de wijziging(en) in bestaand beleid			
	CombiRaad brengt geen gekwalificeerd advies uit	Schriftelijke mededeling dat Woonkracht10 overgaat tot uitvoering van de wijziging(en) in bestaand beleid			

De tweede termijn

Het advies van de CombiRaad is geheel of gedeeltelijk afgewezen. Indien beide dat noodzakelijk vinden kan gebruik worden gemaakt van een tweede termijn.

▶▶▶	Binnen 3 werkdagen	Binnen 10 dagen (na geheel of gedeeltelijk afwijzen van het gekwalificeerd advies)
Gekwalificeerd advies is geheel of gedeeltelijk afgewezen	De partij die een tweede termijn wenst stelt de andere partij van zijn wens op de hoogte	Een gezamenlijk overleg vindt plaats

9. Instemmingsrecht

1. Over bepaalde onderwerpen, aangegeven in de bijlage bij deze overeenkomst, worden slechts in onderling overleg tussen de CombiRaad en Woonkracht10 besluiten genomen. Voordat tot besluitvorming wordt overgegaan, moeten de overlegpartners overeenstemming hebben bereikt.
2. Woonkracht10 neemt het initiatief tot het overleg. Zij doet dit zo tijdig mogelijk en vermeldt daarbij de beweegredenen voor het voorgenomen besluit en de verwachte gevolgen voor de (toekomstige) huurders.
3. Indien na zorgvuldig overleg, doch uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van de instemmingsvraag, de CombiRaad en Woonkracht10 niet tot overeenstemming kunnen komen over het voorgenomen besluit, dan wordt dit besluit opgeschort en met schriftelijke toelichting door beide partijen voorgelegd aan de Geschillencommissie Wet op het Overleg Huurders Verhuurder van de Huurcommissie. Deze geeft binnen vier weken een zwaarwegend advies over het voorliggende besluitvormingsvoorstel. Partijen zijn aan deze uitspraak gebonden, tenzij één van de partijen zwaarwegende belangen heeft daarvan af te wijken.
4. Indien de uitspraak van de geschillencommissie niet wordt geaccepteerd door één (of beide) partij(en) kan het geschil door middel van het indienen van een verzoekschrift worden voorgelegd aan de kantonrechter. Alvorens de gang naar de kantonrechter te maken, verplichten partijen zich tot gezamenlijk overleg.

10. Financiële regeling

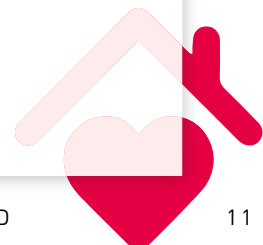
Financiën van de CombiRaad

1. Woonkracht10 stimuleert en ondersteunt de CombiRaad in materiële zin, waaronder het ter beschikking stellen van een vergaderruimte binnen het werkgebied van Woonkracht10 en in immateriële zin bij haar activiteiten.
2. Woonkracht10 draagt ook bij in de kosten die rechtstreeks samenhangen met het overleg en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor het overleg tussen Woonkracht10 en de CombiRaad. Onder deze kosten worden mede de kosten van scholingsactiviteiten verstaan, evenals eventueel noodzakelijk extern advies.
3. Jaarlijks dient de CombiRaad een begroting in op basis van beleidsvoornemens en verzoekt Woonkracht10 deze na controle en eventueel overleg goed te keuren. Door de CombiRaad wordt per kwartaal aan Woonkracht10 een financieel overzicht verstrekt en zij informeert Woonkracht10 uiteindelijk door middel van het financieel jaarverslag.

4. Indien naar de mening van Woonkracht10 de door haar ter beschikking gestelde gelden niet in overeenstemming met deze overeenkomst worden besteed, deelt Woonkracht10 dit de CombiRaad zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting, het kwartaaloverzicht en/of het financieel jaarverslag mee.
5. De bijdrage van Woonkracht10 zal per kwartaal vooraf ter beschikking gesteld worden, mits is voldaan aan het vereiste van lid 3 en lid 4 van dit artikel.
6. Reservering van de aan de CombiRaad ter beschikking gestelde gelden waar een verplichting tegenover staat is mogelijk. De CombiRaad en Woonkracht10 stellen de hoogte van de buffer vast.
7. Indien de CombiRaad kan aantonen dat de kosten, die moeten worden gemaakt om de positie van de CombiRaad te waarborgen en/of te versterken, hoger zijn dan de gegenereerde inkomsten, kan Woonkracht10 voor de dekking van deze kosten een extra bijdrage verstrekken.

11. Nakoming en uitvoering afspraken

1. Woonkracht10 en de CombiRaad dragen zorg voor zorgvuldige nakoming en uitvoering van in het overleg gemaakte afspraken.
2. Woonkracht10 zal de inhoud en het belang van de samenwerkingsovereenkomst uitdragen in de werkorganisatie.
3. De CombiRaad draagt zorg voor een goede invoering van de samenwerkingsovereenkomst bij haar achterban (huurders en bewonersadviesgroepen).
4. Woonkracht10 rapporteert over de wijze waarop afspraken zijn uitgevoerd dan wel in de organisatie zijn geïmplementeerd en geeft aan of en welke knelpunten zich daarbij voordoen of hebben voorgedaan.
5. Indien afspraken om dwingende redenen (overmacht of bijzondere omstandigheden) niet kunnen worden nagekomen, stellen Woonkracht10 en de CombiRaad elkaar daarvan tijdig op de hoogte en geven daarbij aan wat de redenen zijn.
6. Woonkracht10 en de CombiRaad zijn gezamenlijk een 'Protocol voor het overleg van Woonkracht10 met de bewonersadviesgroepen' overeengekomen. Hierin is zowel het proces als de werkwijze van het overleg vastgelegd, teneinde een optimale samenwerking te garanderen.



12. Geschillenregeling en recht van enquête

1. De huurcommissie doet uitspraak in geschillen over:
 - a. het voeren van overleg en het verschaffen van informatie als bedoeld in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder;
 - b. het bevorderen van de werkzaamheden van de bewonersvertegenwoordiging als bedoeld in die wet;
 - c. het vergoeden van kosten van de CombiRaad als bedoeld in de wet en overige verplichtingen die voortvloeien uit de wet;
 - d. het voeren van overleg als bedoeld in artikel 43, tweede lid, 53 (tweede lid) en 55b (tweede lid) van de Woningwet.
2. Indien Woonkracht10 of de CombiRaad niet tot overeenstemming komen in een geschil, voortvloeiend uit een verschil in opvatting over de interpretatie van deze overeenkomst, kan een dan te vormen geschillencommissie worden verzocht om een uitspraak te doen.
3. De commissie bestaat uit drie personen. Woonkracht10 en de CombiRaad wijzen ieder één commissielid aan. Zij wijzen gezamenlijk een derde commissielid aan. Deze commissieleden hebben een bij het onderwerp van het geschil horende achtergrond. Alle leden van de commissie zijn onafhankelijk. Zij zijn geen lid van de CombiRaad, huurder of werknemer van Woonkracht10. Ook hebben zij geen professionele of persoonlijke belangen die een onafhankelijk afweging kan beïnvloeden.
4. De beslissing van de in lid 2 genoemde commissie is een zwaarwegend advies en zal door de betrokkenen naar redelijkheid en billijkheid worden nageleefd tenzij één van de partijen zwaarwegende belangen heeft daarvan af te wijken.
5. Indien de CombiRaad of Woonkracht10 een uitspraak in een geschil wil, stellen zij de wederpartij daarvan schriftelijk en gemotiveerd in kennis.
6. De geschillencommissie van de in lid 2 genoemde commissie doet haar uitspraak binnen vier weken na de in kennisstelling als bedoeld in het vierde lid.
7. Een verzoek om een uitspraak in een geschil heeft geen opschortende werking, tenzij het onomkeerbare zaken betreffen.
8. De kosten van een geschillenprocedure worden gedragen door Woonkracht10.
9. De CombiRaad heeft het recht van enquête. Als er sprake is van wanbeleid binnen een woningcorporatie kan de huurdersorganisatie een verzoek indienen bij de Ondernemingskamer om onderzoek te doen naar het beleid en de gang van zaken. Vervolgens kan de Ondernemingskamer bij gebleken wanbeleid maatregelen treffen.

13. Duur en wijziging van deze overeenkomst

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij één van de partijen schriftelijk en met reden omkleed opzegt, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.
2. Om de twee jaar wordt de overeenkomst geëvalueerd.
3. Tussentijdse veranderingen/aanpassingen zijn mogelijk indien sprake is van veranderde wetgeving.
4. Deze overeenkomst kan alleen worden gewijzigd bij overeenstemming tussen de CombiRaad en Woonkracht10.

14. Overige bepalingen

1. De overeenkomst laat onverlet dat de bestaande rechtsverhouding tussen Woonkracht10 en haar individuele huurders geldend is.
2. Woonkracht10 en de CombiRaad zullen geen regels vaststellen die in strijd zijn met de intenties van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen te Zwijndrecht
Datum: 5 juli 2022

Woonkracht10

E.A. Zwijnenburg
Bestuurder
Namens Woonkracht10

CombiRaad

L.H. Hartkoren
Voorzitter
Namens de CombiRaad



Bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonkracht10 en de CombiRaad

Onderwerpen en bevoegdheden van de CombiRaad/Bewonersadviesgroep (BAG) op (woon)gebouw- en wijkniveau

1 = Informatierecht

2 = Gekwalificeerd adviesrecht

3 = Instemmingsrecht

	Onderwerp	Soort recht
1.	Woonruimteverdeling	
1.1	Verandering van doelgroepbeleid	2
2.	Slopen, renoveren, aan-verkoop van woningen	
2.1	Vorbereiding en uitvoering projecten betreffende sloop, aan-/verkoop en (vervangende) nieuwbouw	2
2.2	Onderhoud, woningverbetering en energiebeleid	2
2.3	Uitvoering Sociaal Statuut en uitwerking in een (woon)gebouwspecifiek Sociaal Plan	2
3.	Leefbaarheid	
3.1	Wijk- en (woon)gebouwvisie	2
4.	Huurprijzen	
4.1	Huurprijzen na verbetering	2
5.	Servicekosten	
5.1	Vaststelling servicepakketten en servicekosten (woon)gebouw-niveau (wijzigingen slechts met een 70% meerderheid toegestaan)	3
6.	Huurdersparticipatie	
6.1	Beleid ten aanzien van overleg met huurders op (woon)gebouw-niveau. Onder andere in relatie tot onderhoud, sloop, herstructurering, etc.	2
6.2	Algemeen communicatie- en informatiebeleid gericht op huurders van Woonkracht10 op wijk- en (woon)gebouw-niveau	1
7.	Wonen en zorg	
7.1	Aanpassing en oplossen (woon)gebouw	2
8.	Algemeen	
8.1	Wijziging protocol voor het overleg van Woonkracht10 met de bewonersadviesgroepen	1
9.	Verkoop (woon)gebouw	
9.1	Huishoudelijk reglement VvE voor het (woon)gebouw	1
9.2	Verkoopconstructie voor het (woon)gebouw	1
9.3	Samenwerking met VvE per gemeente	1

Onderwerpen en bevoegdheden van de CombiRaad

- 1 = Informatierecht
 2 = Gekwalificeerd adviesrecht
 3 = Instemmingsrecht
 4 = Voordrachtsrecht
 5 = Recht op enquête

	Onderwerp	Soort recht
1.	Woonruimteverdeling	
1.1	Voorgenomen wijzigingen in de statuten van Woonkracht10 of in de organisatiestructuur die de huurdersparticipatie betreffen	3
1.2.	Strategisch beleid en toekomstvisie (Ondernemingsplan)	2
1.3.	Vaststelling of wijziging reglement klachtencommissie en de klachtenprocedure	3
1.4.	Het aangaan van een fusie of een verbinding ¹⁾	3
1.5.	De meerjarenbegroting, het jaarplan en jaarverslag	1
1.6.	Meerjaren Onderhouds (en Investerings) Begroting	2
1.7.	Prestatieafspraken ²⁾	3
1.8.	Besluiten ten aanzien van de organisatiestructuur van Woonkracht10 die gevolgen hebben voor de dienstverlening aan huurders	2
1.9.	Marktonderzoek en klanttevredenheidsonderzoeken	1
1.10	Wijziging protocol voor het overleg van Woonkracht10 met de bewonersadviesgroepen	3
2.	Producten en kwaliteitszorg	
2.1.	Kwaliteitsbeleid en kwaliteitszorg ten aanzien van de dienstverlening en tevredenheidsonderzoeken (klantvisie)	2
2.2.	Ontwikkeling en invoeren van nieuwe producten en diensten	2
3.	Woonruimteverdeling en verhuur	
3.1.	Hoofdlijnen woonruimteverdelingsbeleid en doelgroepenbeleid	2
3.2.	Standaard huurovereenkomsten en algemene voorwaarden	2
3.3.	Incassobeleid	2
3.4	Beleid bij tijdelijke Verhuur	2
4.	Portefeuillestrategie en Vastgoedsturing	
4.1.	Beleid ten aanzien van sloop, aan-/verkoop (inclusief verkoopvijver), (vervangende) nieuwbouw en koop	2
4.2.	Beleid ten aanzien van onderhoud, duurzaamheid, veiligheid en woningverbetering	2
4.3.	Beleid ten aanzien van melding, uitvoering en controle van onderhoudsklachten	2
4.4.	Sociaal Statuut bij herstructurering, groot onderhoud en sloop	3
4.5.	Liberalisatie en overdracht woningen naar niet DAEB ³⁾	2
5.	Leefbaarheid	
5.1.	Beleid met betrekking tot leefbaarheidsaanpak bij herstructurering	2
5.2.	Beleid met betrekking tot de sociale veiligheid (aanpak overlast, verbetering veiligheid en woonomgeving)	2
5.3	Tuinbeleid	2

	Onderwerp	Soort recht
6.	Beleid inzake huurprijzen en servicekosten	
6.1.	Jaarlijkse huurverhoging	2
6.2.	Huurprijsbeleid (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)	2
6.3.	Beleid en uitvoering huurverhoging na (energetische) verbeteringen	2
6.4.	Servicekostenbeleid en beleid over de wijze van afrekening	3
7.	Mutatiebeleid en ZAV-beleid	
7.1.	Mutatiebeleid inclusief procedure (nieuwe en vertrekkende huurder)	2
7.2.	Beleid ten aanzien van zelf aangebrachte veranderingen en geriefsverbeteringen	2
8.	Huurdersparticipatie	
8.1.	Algemeen communicatiebeleid gericht op huurders van Woonkracht10	2
9.	Wonen en Zorg	
9.1.	Ontwikkeling en beleid betreffende woon-zorgproducten en diensten voor ouderen, minder validen en personen die zorg en/of begeleiding behoeven	2
10.	Vertegenwoordiging in organen van Woonkracht10	
10.1.	Voordracht huurderscommissarissen voor de raad van commissarissen met als resultaat dat minimaal een derde deel van de leden van de raad van commissarissen bestaat uit huurderscommissarissen, maar niet de meerderheid	4
11.	Verkoopbeleid huurwoningen	
11.1.	Algemeen beleid, uitgangspunten en voorwaarden	2
11.2.	Verkoopplan	2
11.3.	Verkoopconstructies zoals koopgarant, Te Woon, vrije verkoop, etc.	2
12.	Onderzoek naar het beleid en de gang van zaken bij de corporatie	
12.1.	Indienen verzoek tot onderzoek bij Ondernemingskamer ⁴¹	5
13.	Klachten/geschillencommissie	
13.1.	Uitspraken	1

¹¹ Uitzondering is een situatie waarin een fusie noodzakelijk is om faillissement van een corporatie te voorkomen of de volkshuisvestelijke doelen te halen. De minister bepaalt of dit het geval is.

²¹ Huurders zijn volwaardige partner bij de prestatieafspraken. Huurdersorganisaties moeten worden uitgenodigd voor het maken van prestatieafspraken en hebben recht op dezelfde informatie die de corporatie aan de gemeente geeft. Als de drie partijen niet binnen zes maanden tot afspraken komen, kan elk van de drie partijen bezwaar aantekenen bij de minister.

³¹ Corporaties moeten de sociale activiteiten (diensten van algemeen economisch belang) scheiden van de commerciële activiteiten. Als een corporatie bij die scheiding woningen die op basis van het puntenaantal geliberaliseerd kunnen worden, in de commerciële tak wil onderbrengen, is een zienswijze van gemeente en huurdersorganisatie verplicht.

⁴¹ Als er sprake is van wanbeleid binnen een woningcorporatie kan de huurdersorganisatie een verzoek indienen bij de Ondernemingskamer om onderzoek te doen naar het beleid en de gang van zaken. Vervolgens kan de Ondernemingskamer bij gebleken wanbeleid maatregelen treffen.