



## **Samenwerkingsovereenkomst 2023-2026**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Waddinxveen'.

Waddinxveen, 21 augustus 2023  
versie 1.0

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Waddinxveen'.

1

## **Inleiding**

Wij, de Huurdersorganisatie Regio Hollands-Midden (HRHM) en Stichting Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren, hechten aan een goede en intensieve samenwerking. Een samenwerking vanuit eenzelfde doel: voldoende goede en betaalbare huurwoningen voor huurders in de gemeenten Alphen aan den Rijn (Boskoop), Gouda, Waddinxveen en Zuidplas (Moerkapelle, Zevenhuizen en Nieuwerkerk aan den IJssel). Voor een goede samenwerking met duidelijke verwachtingen van elkaars inzet daarbij, sluiten wij deze samenwerkingsovereenkomst.

## **Leeswijzer**

Wij kiezen er voor om onze samenwerking vorm te geven vanuit deze gezamenlijk visie; op basis van gedeelde doelen en verwachtingen. Deze samenwerkingsovereenkomst kent de volgende onderdelen:

- Gedeelde visie op Woonpartners Midden-Holland en haar opgave
- Gedeelde visie op de samenwerking
- Hoe gaan we dat doen?

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M'. It is located at the bottom left of the page.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P'. It is located at the bottom right of the page.

## **Gedeelde visie op Woonpartners Midden-Holland en haar opgave**

Woonpartners Midden-Holland kenmerkt zich als een lokaal gewortelde en betrokken woningcorporatie. Zij onderscheidt zich als direct aanspreekbaar en herkenbaar in de samenleving van met name Waddinxveen, Gouda en Zuidplas. Zij biedt woningen van goede kwaliteit.

### Kwaliteit en lokale betrokkenheid zijn de drijfveren

De HRHM en Woonpartners Midden-Holland hechten veel waarde aan deze kwaliteiten. De lokale betrokkenheid, overleg als basis voor een goed resultaat en elkaar kennen zijn daarin belangrijke pijlers. Dit betekent dat de HRHM activiteiten en beleid van Woonpartners Midden-Holland ook altijd in dit licht beoordeelt. Dit vraagt dat beide partijen zich in de samenwerking elkaar aanspreken, het directe contact zoeken. Doel daarvan; steeds verbeteren.

### Drie prioriteiten in samenwerking

Voor de komende periode liggen er voor Woonpartners Midden-Holland drie opgaven waar zij met voorrang samen met haar samenwerkingspartners de schouders onder zet. In volgorde van aandacht zijn dit de volgende prioriteiten:

- **Werken aan het woningtekort met nieuwe woningen (zekerheid van wonen)**  
Naast sturen op verhuisketens, voegt Woonpartners meer woningen toe in de regio, om mensen te huisvesten die op de vrije markt niet aan bod komen. Woonpartners Midden-Holland levert een bijdrage aan vitale wijken en buurten door een divers aanbod van woningen (qua typen en huurprijs) toe te voegen. Met nieuwbouw zet Woonpartners Midden-Holland zich in voor 'vergroenen en ontmoeten', voor een prettige leefomgeving. Met meer woningen wil Woonpartners meer verhuisbewegingen, meer doorstroming en meer kansen voor woningzoekers voor elkaar krijgen. Dit biedt ook meer mogelijkheden voor nieuwe toetreders tot de woningmarkt. Woonpartners bouwt flexwoningen als daarmee snel een uitbreiding van het aanbod gerealiseerd kan worden en als dat technisch en financieel goed mogelijk is.
- **Comfortabel en betaalbaar wonen met kwaliteit (zeker zijn van een goed (t)huis)**  
Woonpartners biedt woningen waarvan de kwaliteit en betaalbaarheid past bij de vraag. Er zijn genoeg woningen om uit te kiezen, waarmee een brede sociale doelgroep wordt bediend. Woonpartners zorgt ervoor dat haar huurders comfortabel wonen; elke woning heeft een goede basiskwaliteit. Woonpartners treft in haar bestaande woningen maatregelen om ze energiezuiniger te maken. Dat is haar bijdrage om betaalbaar wonen (lage woonlasten) te garanderen en dat doet zij dat vanuit haar eigen motivatie om voor een duurzame wereld te gaan. Met maatwerk wordt ingespeeld op de wensen en behoeften van de huurders. Woonpartners stimuleert bewoners om mede-eigenaar te willen zijn van de woonomgeving. Om dat te realiseren is continue aandacht voor de beleving, wensen en behoeften van bewoners van belang. Woonpartners biedt een goed (t)huis aan ouderen en mensen die zorg nodig hebben. Woonpartners streeft ernaar hen de mogelijkheid te bieden om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen, bijvoorbeeld door haar woningen zo aan te passen dat bewoners er met een rollator goed binnen kunnen komen en rond kunnen lopen.
- **Je weet waar je aan toe bent (zekerheid in onze dienstverlening)**  
De dienstverlening van Woonpartners sluit aan op de wensen en behoeften van huidige en toekomstige bewoners. In haar manier van dienstverlening is Woonpartners klantgericht. Na contact met Woonpartners is het voor de bewoner en voor de corporatie duidelijk wat er gaat gebeuren en wie wat gaat doen. Woonpartners luistert naar haar bewoners, maakt mogelijk

dat zij waar dit kan zaken zelf kunnen oppakken en Woonpartners betreft hen bij het doorvoeren van verdere verbeteringen. Kwetsbare bewoners en bewoners die dat fijn vinden kunnen op persoonlijke aandacht rekenen. Door data gedreven te werken, kan Woonpartners haar dienstverlening nog beter inrichten op de bewoners van vandaag, morgen en overmorgen.

Deze prioriteiten bepalen in 2023 tot en met 2026 in hoofdzaak de agenda. Het overleg tussen de HRHM en Woonpartners Midden-Holland is gericht op voortgang rond deze speerpunten. Daarnaast besteden we in onze samenwerking aandacht aan lopende zaken.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hd'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A'.

## **Gedeelde visie op de samenwerking**

De Woningwet en de Wet overleg Huurders Verhuurder (WoHV) geven partijen duidelijke afgebakende verantwoordelijkheden. Die herkennen en erkennen we. In onze visie op de samenwerking gaat het vooral over de wijze waarop we invulling geven aan deze verantwoordelijkheden.

### Samenwerking als instrument voor een betere woon- en leefomgeving

Onze samenwerking heeft als doel om de woon- en leefomgeving van de huurders van Woonpartners Midden-Holland aantrekkelijker te maken. Samen zien we beter welke burens het moeilijk hebben, welke problemen huurders ervaren en kunnen we samen optrekken om het wonen voor hen een stukje aangenamer te maken. Bovendien kunnen we samen beter het initiatief vanuit de samenleving - van individuele huurders of bewonerscommissies - in beeld krijgen en verder brengen. Samen hebben we meer oren en ogen om knelpunten in de samenleving, zorgen bij huurders en waardevolle initiatieven te herkennen. Ook kunnen we vanuit onze eigen verantwoordelijkheden en vaardigheden onze bijdrage hieraan leveren.

Wij willen met elkaar nieuwe werkwijzen vinden om initiatieven en zorgpunten vanuit de samenleving op te halen en om te zetten naar actie. Te denken is aan panels, straatgesprekken, internetpolls, etc. Parallel gaat Woonpartners een woonbelevingsonderzoek uitvoeren, waarvan de uitkomsten zullen uitgewerkt worden naar wijkvisies en/of wijkplannen.

### Verder ontwikkelen op kwaliteiten en moderne samenwerking

Wij hechten aan een samenwerking gebaseerd op de uitgangpunten zakelijk en informeel. Zakelijk betekent: met voldoende afstand, nuchter en bekwaam. Het volgen van de wettelijke regels daaromtrent achten wij van groot belang.

Informeel betekent: persoonlijk, betrokken en met weet van elkaar. Woonpartners wil nadrukkelijk ruimte bieden aan meer informele vormen van participatie, ook als deze in een andere vorm zijn dan voorheen.

Wij zien dat wij elkaar aanvullen in deze ontwikkelende samenwerking. De werkorganisatie van Woonpartners Midden-Holland heeft beleidsvormende en uitvoerende kracht. De HRHM denkt mee en biedt een kritische blik, waarbij zij de ervaringen en opvattingen van huurders weet in te brengen. Dit vraagt van de HRHM een goede verbinding met de achterban, om deze ervaringen van huurders te kunnen ophalen om zo de eigen mening te vormen. Om dit goed te kunnen invullen is diversiteit in de samenstelling van het bestuur van HRHM gewenst: naar expertises, spreiding over de kernen en leeftijden.

In deze samenwerking heeft de Raad van Commissarissen de rol van procesbewaker. Zij bewaakt of de samenwerking loopt volgens de afgesproken lijnen.

### Structureren van overleg

We werken als Woonpartners Midden-Holland en de HRHM op verschillende niveaus samen:

- **Bestuurlijk dual:** in de jaarplanning van Woonpartners Midden-Holland hebben we verschillende overlegmomenten tussen het bestuur van Woonpartners Midden-Holland (met staf) en het bestuur van de HRHM.
- **Praktisch overleg:** vanuit de werkorganisatie is er zo nodig, rond specifieke thema's of vraagstukken, overleg tussen Woonpartners Midden-Holland en de HRHM.
- **Praktisch per wooncomplex:** het overleg met de wooncomplexen gaat bij voorkeur via bewonerscommissies. De HRHM en Woonpartners Midden-Holland trekken samen op richting bewonerscommissies om hun inbreng goed tot z'n recht te laten komen.

- **Raad van Commissarissen:** de samenwerking tussen de HRHM en de Raad van Commissarissen heeft tot doel om de Raad van Commissarissen te voeden met ervaringen vanuit de huurders en zo te helpen bij haar toezichtrol.

Ook is er overleg tussen de HRHM, Woonpartners Midden-Holland en de gemeente; in het bijzonder rond de totstandkoming van prestatieafspraken. In deze samenwerking trekken de HRHM en Woonpartners Midden-Holland onafhankelijk van elkaar op, vanuit ieders eigen rol. Dit bevordert dat de HRHM, Woonpartners Midden-Holland en de gemeente op basis van gelijkwaardigheid aan tafel zitten. De Woningwet geeft hiervoor het kader.

#### Voordracht huurderscommissarissen

Conform het RvC regelement worden twee commissarissen aangesteld op voordracht van de Huurdersorganisatie. Om tot een voordracht te komen, participeert de HRHM in de sollicitatiecommissie voor de betreffende commissaris. Bij staken van de stemmen bij de aanstelling heeft de HRHM een doorslaggevende stem.

#### Steeds verbeteren

De samenwerking biedt Woonpartners Midden-Holland en de HRHM de mogelijkheid om zich steeds te verbeteren. Door goede samenwerking kunnen we van elkaar leren en zaken anders doen. Dit vraagt aanspreken en evalueren: bij gezamenlijke projecten, bij de toepassing van deze samenwerkingsovereenkomst en in de dagelijkse praktijk. Jaarlijks ruimen we tijd in op de bestuurlijke agenda om de samenwerking bewust tegen het licht te houden.



### **Hoe gaan we dat doen?**

Om onze samenwerking vorm te geven, maken we concrete werkafspraken. Daarin beschrijven we hoe we elkaar betrekken bij beleidsontwikkelingen en adviesaanvragen, onze jaarlijkse afstemmingen, en onze jaarplanningen.

### Wat mogen we van elkaar verwachten?

Om op de juiste wijze invulling te geven aan onze taken en verantwoordelijkheden is het belangrijk om elkaar tijdig te informeren over ontwikkelingen en adviesaanvragen. Bij een adviesaanvraag zal Woonpartners Midden-Holland steeds eerst een voorgesprek met de HRHM voeren om hen te informeren over de aanvraag en de achterliggende overwegingen. Daarna volgt de adviesaanvraag, volgens de wettelijke termijnen.

Bij het beoordelen van de adviesaanvraag kan de HRHM nadere informatie vragen aan Woonpartners Midden-Holland. Woonpartners Midden-Holland werkt hieraan mee door deze informatie te verstrekken.

Aan de andere kant neemt de HRHM de verantwoordelijkheid om haar achterban<sup>1</sup> op gestructureerde wijze te raadplegen. Zij organiseert daartoe jaarlijks een overleg met huurders. Woonpartners Midden-Holland levert hieraan op verzoek haar bijdrage.

### Externe communicatie

Rond onderwerpen waarin we samen optrekken, in ideevorming of bij een adviesaanvraag, treden we zo veel mogelijk, in onderling overleg, gezamenlijk naar buiten. Ook als sprake is van verschil in opvattingen. Bij deze externe communicatie lezen we met elkaar mee, waarbij we snel reageren op elkaars voorstellen, zo nodig binnen één werkdag.

### Potentieel conflict

Wij gaan voor een constructieve samenwerking. Toch kunnen zich ook situaties voordoen waarin we niet tot overeenstemming komen en mogelijk een conflict optreedt. Wij willen op die situatie voorbereid zijn. In de eerste plaats door een potentieel conflict zo vroeg mogelijk met elkaar te bespreken. Daarnaast kan er overeengekomen worden het oneens te zijn. Tenslotte, als toch een conflict ontstaat, kan de RvC worden gevraagd te bemiddelen of kan voor een externe mediator worden gekozen.

### Ondersteuning van de HRHM

Woonpartners Midden-Holland maakt de inzet van de HRHM mogelijk door financiële ondersteuning en faciliteiten als vergaderruimte en druk- en kopieerwerk. Jaarlijks dient de HRHM hiervoor een begroting in bij Woonpartners Midden-Holland, op basis waarvan nadere afspraken worden gemaakt over financiële ondersteuning.

---

<sup>1</sup> Bijlage 1 Participatiematrix

### Overzicht (minimaal) jaarlijkse activiteiten

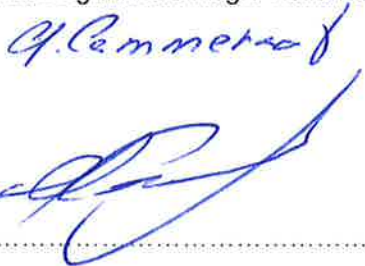
Vanuit de Woningwet en de WoHV<sup>i</sup> is er een behoorlijk aantal domeinen waarop de samenwerking betrekking heeft. De volgende onderwerpen nemen we van hieruit op in de (jaar)planning van Woonpartners Midden-Holland:

- **Instemmingsrecht:**
  - Overeenkomsten met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten op basis van de WoHV:
  - Fusie bij niet-bedrijfseconomische redenen op basis van de Woningwet.
- **Informatie- en adviesrecht op basis van de Woningwet:**
  - Zienswijzen gericht op de jaarverslaglegging, jaarrekening, wijziging statuten, fusie, overzicht van voorgenomen activiteiten (bod).
- **Informatie- en adviesrecht op basis van de WoHV<sup>ii</sup>:**
  - Bijdrage aan algemeen beleid van Woonpartners Midden-Holland, zoals meerjarenplan, meerjarenbegroting, jaarplan en jaarbegroting.
  - Beleid ten aanzien van de vastgoedportefeuille en de direct aangrenzende omgeving (slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden, inclusief het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken, en het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven).
  - Mutatiebeleid (de algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur, het toewijzings- en verhuurbeleid).
  - Huurprijsbeleid (de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van de woning, jaarlijkse huurprijsontwikkeling bij zittende huurders en bij mutatie, inclusief de toepassing van de huursombenadering).
  - Een voorstel tot een fusie.
  - Uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder.

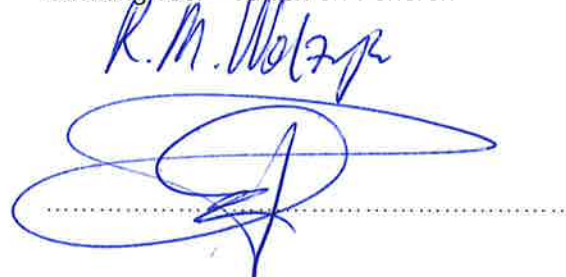
We hebben de verschillende bevoegdheden en verantwoordelijkheden naar elkaar in de participatiematrix in bijlage 1 van deze overeenkomst vastgelegd.

Aldus in tweevoud ondertekend te Waddinxveen op 4 september 2023.

Namens  
Huurdersorganisatie Regio Hollands-Midden



Namens  
Stichting Woonpartners Midden-Holland,  
Stichting voor Bouwen en Beheren



<sup>i</sup> Zie bijlage 1 Participatiematrix



## Bijlage 1 Participatiematrix

Informatierecht	1
Overleg en Adviesrecht	2
Voordrachtsrecht	3
Instemmingsrecht	4
Gekwalificeerd adviesrecht	5

Onderwerpen	Individuele huurder	Bewoners-commissie	HRHM
Statuten Toegelaten Instelling: Vaststelling en wijziging	-	1	1
Wijzigingen van artikelen m.b.t. positie huurders	-	1	2
Samenwerking of fusie met andere rechtspersoon	-	1	2
Bindende Voordracht Huurdersleden RvC	-	1	3
Samenstelling Klachtencommissie	-	1	3
Reglement Klachtencommissie: vaststelling en wijziging	1	1	2
Samenwerkingsovereenkomst van Woonpartners en HRHM	1	1	4
Beleid			
Algemene beleidsvoornemens op het gebied van: - primaire doelgroepen - voorzieningen bijzondere doelgroepen (ouderen, mensen met een beperking, jongeren) - nieuwbouw, aankoop, sloop, verkoop - woningverbetering - onderhoud - huurprijsbeleid en verhuur - participatie - leefbaarheid - aanvullende dienstverlening - servicekosten	1	1	2
Prestatieafspraken: - Raamovereenkomst Prestatieafspraken - Jaarlijks bod van de corporatie aan de gemeenten	1	1	2
Verantwoording			
Jaarverslag, jaarrekening en volkshuisvestingsverslag	1	1	1
Woningvoorraad			
Nieuwbouw complex	1	-	1
Aankoop van woningen	-	1	1
Verkoop woningen in complex	1	5	1
Sloop woningen in complex	1	5	1
Planmatig onderhoud in complex	1	5	1
Woningverbetering in complex	1	5	1
Dienstverlening			
Wijziging van het servicepakket en de daarmee verband houdende	1	4	1

wijziging van het voorschotbedrag			
Afrekening servicekosten en kosten van overige dienstverlening	1	1	1
Procedure huuropzegging / wederverhuur	1	1	2
Leefbaarheids- /zelfbeheerprojecten	1	5	1