



## **Participatieovereenkomst**

tussen

**Woningstichting Haag Wonen**

en

**Stichting Huurdersorganisatie Haag Wonen (HOHW)**

## Participatieovereenkomst Haag Wonen 2022

Inleiding	3
Artikel 1 Partijen	3
Artikel 2 Doel van de overeenkomst	3
Artikel 3 Begrippen	3
Participatierechten	6
Artikel 4 Recht op informatie	6
Artikel 5 Adviesrecht	6
Artikel 6 Ongevraagd adviesrecht	7
Artikel 7 Initiatiefrecht bewonerscommissies	7
Artikel 8 Instemmingsrecht	8
Participatieniveaus	9
Artikel 9 Overlegniveaus Haag Wonen	9
Artikel 10 Overleg	9
Samenwerking en omgangsvormen	9
Artikel 11 Inspanningen partijen bij nieuwe bewonerscommissies	9
Artikel 12 Representativiteit bewonerscommissies	10
Artikel 14 Schriftelijke en mondelinge communicatie	11
Artikel 15 Werkgroepen	11
Artikel 16 Verschil van mening tussen Haag Wonen en Huurdersorganisatie Haag Wonen	11
Arbitrage en Geschillen	11
Artikel 17 WOHV-Geschillen en de Huurcommissie	11
Financieel	12
Artikel 18 Financiële regeling	12
Tot slot	15
Artikel 20 Duur, evaluatie en wijziging van de overeenkomst	15
Bijlage 1 Schema onderwerpen en bevoegdheden	16
Bijlage 2 Schema onderwerpen, bevoegdheden en overleg bewonerscommissies (Participatierechten bewonerscommissie)	19

Bijlage 3 Overlegstructuur met HOHW	21
Bijlage 4 Werkgroepen (Beleidsoverleg)	22
Bijlage 5 Wet op het overleg huurders verhuurder	24

## Inleiding

### Artikel 1 Partijen

Deze participatieovereenkomst wordt gesloten tussen volgende partijen:

**Woningstichting Haag Wonen**, hierna te noemen Haag Wonen en de **Stichting Huurdersorganisatie Haag Wonen** hierna te noemen HOHW.

### Artikel 2 Doel van de overeenkomst

Partijen hebben deze overeenkomst gesloten met het oogmerk om:

1. De taken, rechten, plichten en bevoegdheden van de overlegpartners (Haag Wonen, HOHW, bewonerscommissies en -groepen) te regelen.
2. De onderwerpen, regels en procedures van het overleg en eventuele geschillen duidelijk te maken.
3. De invloed van de huurder op zijn woning en woonomgeving zo veel als mogelijk te laten gelden.

De participatieovereenkomst is een aanvulling op de wetgeving (Woningwet en Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv)), aangepast aan de werkpraktijk van Haag Wonen en de HOHW.

Deze overeenkomst vervangt de Participatieovereenkomst van 20 december 2011 en geldt voor onbepaalde tijd.

### Artikel 3 Begrippen

#### **Bewoner**

Persoon, die met instemming van de huurder en zonder bezwaar van de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft in de gehuurde woongelegenheden van Haag Wonen en daar volgens de Basisregistratie Personen (BRP) ingeschreven staat en een leeftijd heeft van tenminste 18 jaar.

#### **Bewonerscommissie**

Een commissie van ten minste twee huurders en/of bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, die:

- niet woonachtig zijn op hetzelfde adres;
- de belangen behartigt van de huurders en bewoners van dat wooncomplex;

## Participatieovereenkomst Haag Wonen 2022

- de huurders en bewoners op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
- ten minste eenmaal per jaar aan de huurders en bewoners van dat wooncomplex per nieuwsbrief of in een vergadering verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen voor het volgende jaar kenbaar maakt;
- die alle huurders en bewoners van de woongelegenheden of wooncomplex, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.
- er is maximaal een bewonerscommissie actief binnen een wooncomplex;
- bij een stemming kan per woongelegheden slechts één stem worden uitgebracht;
- nieuwe bewonerscommissies melden zich bij voorkeur aan bij de HOHW en hebben daarmee recht op (financiële) ondersteuning van de HOHW;
- de bewonerscommissie kan op thema (tijdelijke) werkgroepen instellen met een duidelijke opdracht en duur van een project (zoals bijvoorbeeld een tuincommissie). De werkgroep brengt haar advies uit aan de bewonerscommissie.

Vertegenwoordiging van meerdere wooncomplexen door een bewonerscommissie is uitsluitend toegestaan:

- waar het gelijksoortige woningen betreft;
- indien bewoners van beide wooncomplexen evenredig in de bewonerscommissie vertegenwoordigd zijn;
- met toestemming van Haag Wonen en de HOHW. De betreffende bewonerscommissie moet hiertoe een verzoek indienen.

### **Bewonersgroep**

- Bij het ontbreken van een bewonerscommissie kan een bewonersgroep actief zijn in een (woon)complex, alleen bedoeld voor een bepaald thema of tijdens een sloop, onderhouds- of renovatie traject.
- De bewonersgroep wordt voor de duur van het traject aangemerkt als aanspreekpunt/adviesgroep voor zowel Haag Wonen als de HOHW.
- De samenstelling van een bewonersgroep kan, afhankelijk van het thema, wisselend zijn.
- De bewonersgroep krijgt ondersteuning van de HOHW bij het uitbrengen van haar advies. De HOHW en de bewonersgroep trekken samen op in het advies richting Haag Wonen.

### **Huurcommissie**

De Huurcommissie is een door de Overheid ingestelde onafhankelijke commissie die geschillen tussen huurders en verhuurders beslecht. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst en/of de Wohv kunnen worden voorgelegd aan de huurcommissie voor een bindend advies.

## **Huurder**

Huurder van een woongelegenheden in een wooncomplex van Haag Wonen, die daarin zijn hoofdverblijf heeft.

## **Huurdersorganisatie**

- De Huurdersorganisatie Haag Wonen (HOHW) is een stichting met als doelstelling het behartigen van de collectieve belangen van huurders en bewoners en waarvan het bestuur wordt voorgedragen door huurders van Haag Wonen;
- Waarvan het bestuur uit huurders en/of bewoners bestaat;
- Die zo goed als mogelijk alle huurders van Haag Wonen informeert en op de hoogte houdt van haar activiteiten;
- Die ten minste eenmaal per jaar de huurders en bewoners en bewonerscommissies, informeert over en verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, de voortgang bespreekt van het lopende jaar en haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt;
- Alle huurders van woongelegenheden of wooncomplexen van Haag Wonen in de gelegenheid stelt om zich tot haar te wenden;
- De HOHW is de koepel voor alle bewonerscommissies van Haag Wonen.

## **Raad van Commissarissen (RvC)**

De Raad van Commissarissen is het interne toezichthoudende orgaan van Haag Wonen.

- Krachtens artikel 18 van het Reglement van de Raad van Commissarissen van Haag Wonen en artikel 30 lid 9 en 10 van de Woningwet, heeft de HOHW het recht om voor twee leden van de Raad van Commissarissen van Haag Wonen een (bindende) voordracht te doen.
- De leden van de Raad van Commissarissen die voorgedragen zijn door de HOHW wonen ten minste 1 keer per jaar een bijeenkomst van de HOHW bij.

## **Raad van Toezicht (RvT)**

De Raad van Toezicht is het interne toezichthoudende orgaan van de Huurdersorganisatie Haag Wonen (HOHW).

## **Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH)**

De SHH vertegenwoordigt, namens de aangesloten huurdersorganisaties, alle huurders in de regio Haaglanden.

## **Sociale Verhuurders Haaglanden**

Binnen de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden werken alle 15 corporaties die in de regio Haaglanden gevestigd en werkzaam zijn, beleidsmatig samen. De corporaties richten zich in het bijzonder op het huisvesten van huishoudens die behoren tot de minima,

passend toewijzen-doelgroep, de doelgroep uit de Europaregeling en bijzondere aandachtsgroepen.

### **VvE wooncomplexen**

1. In VvE wooncomplexen waar zowel een Vereniging van Eigenaars (VvE) als een bewonerscommissie actief is, voert de vertegenwoordiger van Haag Wonen overleg met de betreffende bewonerscommissie over VvE-zaken die ook de huurders aangaan.
2. Deze vertegenwoordiger van Haag Wonen zorgt ervoor dat de bewonerscommissie bekend is met de agenda voor de VvE-vergadering en dat de standpunten van de bewonerscommissie inzake het beheer van het wooncomplex worden teruggekoppeld naar de VvE.
3. De uitslag van zaken uit de VvE-vergaderingen die ook de belangen van de huurders van het wooncomplex raken, koppelt de vertegenwoordiger van Haag Wonen terug naar de bewonerscommissie van het wooncomplex.

### **Verhuureenheid (Vhe)**

Sociale huurwoning in het bezit van Haag Wonen.

### **Wooncomplex**

Een wooncomplex is een verzameling in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen. Uitgangspunt hierbij is de wooncomplexenlijst, zoals deze door Haag Wonen jaarlijks wordt vastgesteld.

## **Participatierechten**

De participatierechten van de diverse gremia worden in de bijlagen 1 t/m 4 schematisch weergegeven.

### **Artikel 4 Recht op informatie**

Haag Wonen verstrekt op verzoek van de HOHW informatie over het beleid en/of beheer. Haag Wonen verstrekt op verzoek van een bewonerscommissie informatie over het beleid en/of beheer ten aanzien van het wooncomplex met betrekking tot de onderwerpen uit artikel 3 lid 2 van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Haag Wonen verstrekt binnen 14 dagen na ontvangst van het verzoek de informatie of zij laat binnen 14 dagen weten wanneer de informatie beschikbaar is. De informatie zal in elk geval binnen 6 weken beschikbaar worden gesteld.

### **Artikel 5 Adviesrecht**

Het recht van de HOHW of bewonerscommissie dat op de volgende wijze tot stand komt en behandeld wordt:

1. Haag Wonen verstrekt op eigen initiatief informatie over een voornemen tot wijziging in het beleid en/of beheer met betrekking tot de onderwerpen uit artikel 3 lid 2 van de

Wet op het overleg huurders verhuurder met de beweegredenen en de mogelijke gevolgen voor de betrokken huurders;

2. Haag Wonen voert dit voornemen tot wijziging van het beleid niet uit voordat zij gedurende ten minste zes weken na het verstrekken van de informatie de HOHW of de bewonerscommissie in staat heeft gesteld met haar over het voornemen overleg te voeren en, indien de HOHW of de bewonerscommissie dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen;
3. Haag Wonen deelt binnen 14 dagen na ontvangst van een schriftelijk advies, schriftelijk gemotiveerd aan de HOHW of de bewonerscommissie mee wat Haag Wonen met het advies doet;
4. Haag Wonen kan haar voornemen uitvoeren:
  - na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de HOHW of de bewonerscommissie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
  - nadat de in het tweede lid gestelde termijn is verstreken;
  - 3 werkdagen nadat de HOHW of de bewonerscommissie schriftelijk met redenen omkleed is meegedeeld dat het advies niet (geheel) wordt opgevolgd.

Met instemming van beide partijen kan van de in lid 2 tot en met 4 van dit artikel genoemde termijnen worden afgeweken.

### Artikel 6 Ongevraagd adviesrecht

De HOHW en de bewonerscommissies kunnen Haag Wonen altijd ongevraagd advies uitbrengen over de onderwerpen inzake beleid en beheer die zijn opgenomen in de onderwerpenlijst in artikel 3 lid 2 van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Als Haag Wonen het advies (deels) wil opvolgen verstrekt zij binnen 6 weken de informatie over de voorgenomen wijziging van beleid met mogelijke gevolgen voor de huurders zoals beschreven in artikel 5 lid 1 van deze overeenkomst. Het advies wordt verder behandeld als beschreven in artikel 5 lid 2 tot en met 4 van deze overeenkomst. Als Haag Wonen binnen 6 weken niet reageert op het advies kan de HOHW of de bewonerscommissie naar de Huurcommissie.

### Artikel 7 Initiatiefrecht bewonerscommissies

Het recht van een bewonerscommissie in een wooncomplex om zelf met een voorstel tot een woningverbetering te komen of tot een wijziging in het servicepakket.

#### 7.1 Beoordeling aanvraag woningverbetering van het wooncomplex

Het voorstel voor een (energie)besparende woningverbetering bevat ten minste een omschrijving van de voorgestelde werkzaamheden of procedure, indien van toepassing een raming van de daarmee gemoeide kosten alsmede het voorstel voor de door de huurder te betalen huurverhoging en een verklaring van minimaal 70% van de huurders in het wooncomplex dat zij bereid zijn de bijbehorende huurverhoging volgens het huurbeleid van Haag Wonen te betalen. Het voorstel kan afgewezen worden:

- op grond van bouwkundige, functionele, technische of esthetische bezwaren;
- indien het in strijd is met de voorschriften van de overheid;

Indien het een negatief effect heeft op de verhuurbaarheid of waarde van de woning;

- indien het niet past in het bedrijfseconomische, financiële en sociale beleid dat de verhuurder voert.
- bij meer dan 2 initiatieven op jaarbasis.
- bij het beoordelen van een voorstel beoordeelt Haag Wonen op welke termijn het voorstel redelijkerwijs uitgevoerd kan worden en of het past binnen de financiële mogelijkheden die Haag Wonen heeft. Het voorstel moet passend zijn binnen de lopende onderhouds- en investeringsbegroting van Haag Wonen.
- in de reactie laat Haag Wonen weten wanneer het voorstel uitgevoerd kan worden, in de meeste gevallen sluit dat aan op het natuurlijk onderhoudsmoment voor het betreffende complex.

### **7.2 Wijziging servicepakket wooncomplex**

Bewonerscommissies hebben het recht om met een voorstel te komen voor wijzigingen in het servicepakket, zoals:

- het schrappen van diensten;
- het toevoegen van diensten;
- het wijzigen van de contracten met de onderaannemers.

Als 70% van de huurders in een wooncomplex een dergelijke wijziging wenst (als een verklaring van minimaal 70% van de huurders in het wooncomplex aanwezig is) en bereid is de verhoging van de servicekosten te betalen dan neemt Haag Wonen dit initiatief in behandeling (zie art 7.1).

Ook Haag Wonen kan een voorstel tot wijziging van het servicepakket voorstellen. Hiervoor is instemming van tenminste 70% van de bewoners van het betreffende wooncomplex vereist.

### **Artikel 8 Instemmingsrecht**

Het recht van de HOHW of bewonerscommissie dat op de volgende wijze tot stand komt en behandeld wordt:

Haag Wonen voert een voornemen tot wijziging in het gevoerde beleid en/of beheer slechts uit met voorafgaande instemming van de betrokken bewonerscommissie(s) of de HOHW.

Voor wijziging van het servicekostenbeleid heeft Haag Wonen voorafgaand instemming nodig van de HOHW. Dit geldt niet voor wijzigingen in het servicekostenpakket.



## Participatieniveaus

### Artikel 9 Overlegniveaus Haag Wonen

Overleg tussen Haag Wonen en de HOHW en tussen Haag Wonen en de bewonerscommissies vindt plaats op het meest passende niveau.

1. Binnen de participatieovereenkomst wordt hetzelfde onderscheid gemaakt als Haag Wonen maakt in haar beleid:
  - gehele woningbezit van Haag Wonen;
  - wijk;
  - wooncomplex.
2. Zaken aangaande het gehele woningbezit dienen uitgangspunt te zijn voor het overleg met en advies van de HOHW.
3. Beleidsaangelegenheden die de wijk aangaan zijn uitgangspunt voor overleg met en advies van de HOHW.
4. Beheeraangelegenheden die de wijk aangaan zijn uitgangspunt voor overleg met en advies van de HOHW en lokale belanghebbenden.
5. Beheeraangelegenheden die het wooncomplex aangaan zijn uitgangspunt voor overleg met en advies van de bewonerscommissie.

### Artikel 10 Overleg

Haag Wonen voert met de HOHW en/of bewonerscommissies regulier overleg op basis van de participatiekalender.

Het overleg vindt plaats op diverse niveaus:

- Raad van Commissarissen met de HOHW, éénmaal per jaar;
- Bestuurdersoverleg (BOHO) tussen het bestuur van Haag Wonen en de HOHW, minimaal tweemaal per jaar;
- Beleidsoverleg (BO) tussen de manager Wonen van Haag Wonen en de HOHW, minimaal viermaal per jaar;
- Overleg op wijkniveau, dit wordt nader vorm gegeven door de partijen als dit overleg zich voordoet;
- Overleg tussen beheerconsulenten en bewonerscommissies over wooncomplexaangelegenheden, de beheerconsulent nodigt de bewonerscommissie minimaal 2 keer per jaar uit voor overleg.
- Overleg met de HOHW over het jaarlijks bod in het kader van de prestatieafspraken.

## Samenwerking en omgangsvormen

### Artikel 11 Inspanningen partijen bij nieuwe bewonerscommissies

Haag Wonen en de HOHW spannen zich in voor de totstandkoming van bewonerscommissies en/of andere vormen van bewonersparticipatie in wooncomplexen

of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en die (nog) ontbreekt. Deze inspanning ligt primair bij de HOHW.

Haag Wonen zal nieuwe huurders dan wel bewoners wijzen op het bestaan van de HOHW, de mogelijkheden om zich tot de HOHW te wenden en wijzen op de mogelijkheid om een bewonerscommissie op te richten.

### **Artikel 12 Representativiteit bewonerscommissies**

Indien een bewonerscommissie niet aan de eisen als vermeld in artikel 3 voldoet, zullen Haag Wonen en de HOHW zich inspannen om dit te bereiken of gezamenlijk vaststellen of op een andere wijze de representativiteit gewaarborgd kan worden. Als een bewonerscommissie niet aan de eisen voldoet, vervalt het adviesrecht.

De HOHW kan in overleg met Haag Wonen besluiten een bewonerscommissie niet als bewonerscommissie aan te merken, indien die commissie niet aannemelijk kan maken dat zij namens bewoners van huurwoningen van het betrokken wooncomplex met de verhuurder in overleg kan treden.

### **Artikel 13 Representativiteit huurdersorganisatie**

Indien de HOHW niet aan de eisen als vermeld in artikel 3 van deze overeenkomst voldoet, zullen Haag Wonen en de HOHW zich inspannen om te bereiken dat de HOHW (opnieuw) aan de eisen voldoet. Haag Wonen kan besluiten de HOHW niet meer als huurdersorganisatie aan te merken, indien de HOHW niet aannemelijk kan maken dat zij een representatieve vertegenwoordiging van huurders van Haag Wonen is.

De HOHW kan te allen tijde aantonen dat zij:

- de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
  - een goed werkende website heeft waar huurders terecht kunnen voor informatie en advies, hun mening kunnen geven of reageren op de door de HOHW uitgebrachte adviezen;
  - die ten minste eenmaal per jaar de huurders en bewoners en bewonerscommissies, informeert over en verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, de voortgang bespreekt van het lopende jaar en haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt; en
  - alle huurders van woongelegenheden en wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich tot haar te wenden.
1. Haag Wonen neemt voornoemd besluit niet dan nadat in overleg met de HOHW een stappenplan is vastgesteld en de HOHW met dit plan een jaar de tijd heeft gehad om aan de eisen te voldoen.
  2. Haag Wonen neemt voornoemd besluit niet dan nadat de Raad van Commissarissen in de gelegenheid is gesteld om een bemiddelende rol te vervullen.
  3. Als de HOHW het niet eens is met het besluit als genoemd in lid 1 van dit artikel kan de huurdersorganisatie naar de Huurcommissie of de kantonrechter voor een bindend advies.

### **Artikel 14 Schriftelijke en mondelinge communicatie**

Partijen zullen binnen tien werkdagen reageren op brieven, e-mails en telefonische verzoeken; dat geldt ook voor de communicatie met bewonerscommissies. Binnen deze tien werkdagen wordt er inhoudelijk gereageerd of er wordt een ontvangstbevestiging verzonden met vermelding van de termijn waarop inhoudelijk wordt gereageerd.

### **Artikel 15 Werkgroepen**

Haag Wonen en de HOHW kunnen besluiten een onderwerp in een gezamenlijke werkgroep te bespreken. Doel van de werkgroep is ideevorming ter voorbereiding van het overleg van de HOHW met het bestuur en/of de manager Wonen. De bespreking in de werkgroep kan gericht zijn op de voorbereiding van een aanvraag voor advies of ter voorbereiding van een overleg waarbij de HOHW instemmingsrecht heeft. In het Beleidsoverleg wordt de opdracht voor een werkgroep vastgesteld. De werkwijze van een werkgroep is beschreven in bijlage 4 bij deze overeenkomst.

### **Artikel 16 Verschil van mening tussen Haag Wonen en Huurdersorganisatie Haag Wonen**

Bij een ernstig beleidsmatig verschil van mening tussen Haag Wonen en de HOHW is de Raad van Commissarissen beschikbaar voor overleg met de HOHW. De uitnodiging voor dit overleg loopt via de voorzitter van de Raad van Commissarissen die de contacten met de HOHW coördineert en in eerste instantie onderhoudt.

## **Arbitrage en Geschillen**

### **Artikel 17 Wohv-Geschillen en de Huurcommissie**

Huurdersorganisatie Haag Wonen en/of bewonerscommissies enerzijds en Haag Wonen anderzijds kunnen hun geschil, dat voortvloeit uit deze overeenkomst en/of de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) schriftelijk voorleggen aan de Huurcommissie.

- Doel van deze geschillenprocedure is te voorkomen dat de bevoegde rechter moet worden ingeschakeld.
- De Huurcommissie heeft recht op inzage in alle informatie van partijen die betrekking heeft op het geschil.
- De bij het geschil betrokken partijen zullen het geschil, zolang het geschil in behandeling is bij de Huurcommissie, niet voorleggen aan een bevoegde rechterlijke instantie, tenzij de Huurcommissie in strijd handelt met het reglement, dan wel geen uitspraak doet binnen de gestelde termijnen. Voor de werkwijze van de Huurcommissie wordt verwezen naar de website van de Huurcommissie (<https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/wohv-geschillen>).

## Financieel

### Artikel 18 Financiële regeling

Haag Wonen vergoedt aan de HOHW de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken zoals genoemd in de WOHV en deze participatieovereenkomst. De vergoeding is inclusief de kosten voor ondersteuning van individuele huurders, bewonerscommissies, -groepen en scholingsactiviteiten. Alle genoemde vergoedingen gelden zolang de HOHW naar behoren van de WOHV functioneert.

De vergoeding bestaat uit het ter beschikking stellen van een vergoeding voor:

- Huisvesting en bijkomende kosten;
- Variabele kosten (activiteiten) en
- Personeelskosten.

#### **Vergoeding voor huisvesting, variabele kosten en personeelskosten:**

De vergoeding voor huisvesting en variabele kosten wordt jaarlijks vastgesteld op basis van het jaarplan en de daarbij behorende begroting van de HOHW. De bijdrage bedraagt maximaal € 5 per verhuureenheid (vhe) (prijspeil 01-01-2021). De jaarlijkse indexering vindt plaats volgens de consumentenprijsindex van het CBS (inflatie) over de periode van september tot september in het voorafgaande jaar.

De vergoeding voor de personeelskosten wordt jaarlijks vastgesteld op basis van het jaarplan en de daarbij behorende begroting van de HOHW. De bijdrage bedraagt maximaal € 5 per verhuureenheid (vhe) (prijspeil 01-01-2021). De jaarlijkse indexering vindt plaats volgens de consumentenprijsindex van het CBS (inflatie) over de periode van september tot september in het voorafgaande jaar.

- De hoogte van de jaarlijkse bijdrage wordt vastgesteld op basis van de door de HOHW aangeleverde jaarplan en begroting;
- De HOHW levert de begroting jaarlijks uiterlijk 1 juli in concept en uiterlijk 1 november definitief aan Haag Wonen aan;
- De ontvangen bijdrage voor niet uitgevoerde begrotingsposten/plannen wordt voor 1 april van het opvolgende jaar teruggestort aan Haag Wonen;
- Uiterlijk per 1 april van het volgende jaar legt de HOHW door middel van een jaarverslag en jaarrekening verantwoording af.
- Opnemen van een PM post in de begroting is mogelijk.
- Lopende het jaar kan de HOHW met de manager Wonen van Haag Wonen in overleg treden als er extra geld nodig is, mits passend binnen de vastgestelde maximale jaarlijkse bijdrage voor dat jaar. Een dergelijk verzoek moet altijd schriftelijk bij de manager Wonen ingediend worden.
- Als het bedrag voor ondersteuning niet toereikend is treden partijen in overleg over het verschil.

**Vergoedingen overzicht HOHW:**

<b>Overzicht vergoedingen HOHW</b>	
Huisvesting en bijkomende kosten	Op basis van begroting, jaarlijks maximaal
Kosten voor activiteiten (variabel)	€ 5,- per verhuureenheid (DAEB)
Personele ondersteuning	Op basis van begroting, jaarlijks maximaal € 5,- per verhuureenheid (DEAB)
<b>Totaal vergoedingen</b>	Jaarlijks maximaal € 10,- per verhuureenheid (DAEB)

Haag Wonen kan op basis van haar omstandigheden gemotiveerd en onderbouwd jaarlijks een eenmalige korting op haar bijdrage van maximaal 5% doorvoeren.

De HOHW mag een bedrag reserveren voor vervangingsinvesteringen, conform de afschrijvingsgrondslag zoals opgenomen in haar begroting. Het totaal van de reserveringen mag nooit hoger zijn dan 25% van de jaarbegroting van het voorgaande jaar van de HOHW.

De HOHW dient jaarlijks voor 1 juli een concept begroting in bij Haag Wonen op basis van de voorgenomen activiteiten voor het volgende jaar. Op basis van de begroting wordt de totale bijdrage voor het opvolgende jaar vastgesteld, met een maximum van € 10,- (prijspeil 01-01-2021), conform bovenstaande verdeling per verhuureenheid.

Als Haag Wonen van mening is dat de door haar beschikbaar gestelde bijdrage niet wordt besteed volgens deze overeenkomst, deelt Haag Wonen dit zo snel mogelijk aan de HOHW mee. Dit doet zij uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting. Als Haag Wonen niet instemt met de begroting, treedt zij met de HOHW in overleg. Als dit overleg niet tot overeenstemming leidt, wordt het geschil voorgelegd aan de Huurcommissie.

De HOHW legt jaarlijks voor 1 april aan de Raad van Toezicht verantwoording af door middel van een financieel jaarverslag inclusief balans en resultatenrekening.

Het financieel jaarverslag wordt jaarlijks door een kascommissie (bestaande uit minimaal 2 leden, waarvan 1 lid namens Haag Wonen) gecontroleerd.

Voor 1 april stuurt de HOHW het financieel jaarverslag naar Haag Wonen.

Als Haag Wonen van mening is dat de door haar beschikbaar gestelde bijdrage niet volgens deze overeenkomst is besteed, deelt zij dit zo snel mogelijk aan de HOHW mee. Dit doet zij uiterlijk binnen een maand na ontvangst van het financieel jaarverslag.

Als Haag Wonen niet instemt met het financieel jaarverslag, treedt zij met de HOHW in overleg. Als dit overleg niet tot overeenstemming leidt, wordt het geschil voorgelegd aan de Huurcommissie.

Haag Wonen stelt haar bijdrage, ter waarde van een kwart van de jaarlijkse bijdrage, op of voor de vijftiende dag van elk kwartaal beschikbaar, onder voorwaarde dat de HOHW aan de eisen van dit artikel heeft voldaan.

### Controle op jaarrekening

In overleg met Haag Wonen vindt de jaarlijkse controle op de jaarrekening/het jaarverslag van HOHW niet plaats door een accountant maar door een samen te stellen kascontrolecommissie. De HOHW is verantwoordelijk voor de samenstelling van de kascontrolecommissie, Haag Wonen faciliteert hierin.

De kascontrolecommissie wordt samengesteld door HOHW en bestaat uit:

- financieel medewerker van Haag Wonen;
- huurder/bewoner Haag Wonen;
- het lid van het Bestuur van de HOHW, belast met de post financiën.

De kascontrolecommissie komt bijeen in de maand februari of maart van ieder jaar ten kantore van de HOHW. De jaarrekening/het jaarverslag moet vóór 1 april bij Haag Wonen zijn ingeleverd.

## Tot slot

### Artikel 20 Duur, evaluatie en wijziging van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van 1 januari 2022.
2. Elke twee jaar zal deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen worden geëvalueerd.
3. Deze overeenkomst kan in principe niet eenzijdig worden opgezegd. Als eenzijdige opzegging toch plaats vindt dan moet dat schriftelijk. De redenen van de opzegging worden daarin genoemd. Daarbij moet gelet worden op de inhoud en de strekking van deze overeenkomst. De opzegtermijn bedraagt minimaal zes maanden na ontvangst van de schriftelijke opzegging.
4. Voordat partijen deze overeenkomst conform het vorige lid opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden.
5. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen huurder en verhuurder moet de participatieovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld door de partijen.
6. Indien een van de partijen van mening is dat een wijziging van de overeenkomst noodzakelijk is, stelt zij de andere partij daarvan in kennis, waarna partijen in overleg treden.
7. Op de partijen rust een inspanningsverplichting om tot overeenstemming te komen over voorstellen tot wijziging of aanvulling van deze overeenkomst.
8. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt.
9. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen kan het geschil worden voorgelegd aan de Huurcommissie, die ter zake een bindend advies uitbrengt.
10. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

### Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te:

Den Haag, 29 november 2021

#### Namens de Woningstichting Haag Wonen:

De heer M. Baba, bestuursvoorzitter

.....

#### Namens de stichting Huurdersorganisatie Haag Wonen:

De heer W.T.W. van Diepen, voorzitter

.....

## Bijlage 1 Schema onderwerpen en bevoegdheden

(Participatierechten Huurdersorganisatie Haag Wonen)

In onderstaand schema staan de onderwerpen die de ‘Wet op het overleg huurders verhuurder’ (Overlegwet) noemt in verband met het informatie-, overleg- en adviesrecht van de huurdersorganisatie.

Daarnaast staan in het schema nog enkele onderwerpen die niet in de Overlegwet worden genoemd, maar waarop de HOHW vanuit de Woningwet ook (of meer) bevoegdheden heeft gekregen.

### Vastgoedsturing/Onderhoud

Het in stand houden en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving.

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beleid vastgoedsturing (aanpak, planning, svz)</b> Beleid voor het totale sociale woningbezit. met betrekking tot doelgroepen, huurprijzen, onderhoud, sloop/nieuwbouw, enz.</li> </ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Onderhoudsbeleid</b> Het beleid inzake de onderhoudssoorten, onderhoudsniveau en de criteria ten aanzien van de kwaliteit, meerjaren(beheer)plan, handhaving bij mutatie, wijzigingen door de huurder (ZAV).</li> </ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Uitgangspunten groot onderhoud met individuele verbeteringen en huurverhoging</b></li> </ul>	advies

### Slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sloop en vervangende nieuwbouw (beleid)</b></li> </ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Uitgangspunten wooncomplexmatige woningverbetering, renovatie en huurverhoging</b></li> </ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Verkoopbeleid</b> Beschrijving van de afwegingen verkoop woningen met de argumenten voor en tegen en beleid ten aanzien van positie huurders, oprichten VvE en regeling meerjarenonderhoudsplan (MJOP).</li> </ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Procesbeschrijving sloop/renovatie (ontbinding huurcontract)</b> Afspraken over de uitgangspunten voor ondersteuning van huurders ook wel Sociaal Statuut genoemd.</li> </ul>	advies

### Toewijzings- en verhuurbeleid

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Huisvesting doelgroepen / portefeuillestrategie</b></li> </ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Verhuurbeleid</b></li> </ul>	advies



## Participatieovereenkomst Haag Wonen 2022

### Huurovereenkomst en algemene voorwaarden

De door Haag Wonen in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur.

<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Huurovereenkomst / algemene voorwaarden</b> Beschrijving van rechten en plichten die huurder en verhuurder ten opzichte van elkaar hebben.</li></ul>	instemming
---	------------

### Huurbeleid

<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Huurprijzenbeleid</b> Beleid voor het totale sociale woningbezit, bereikbaarheid voor doelgroepen, huurprijsvaststelling na mutatie, uitgangspunten huurverhoging na woningverbetering, vaststelling systematiek van de huurverhoging (differentiatie en gemiddelde) voor het hele woningbezit en de informatievoorziening naar huurders.</li></ul>	advies
--	--------

### Servicekosten

De samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door Haag Wonen aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheid en het huisvesten van personen.

<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Servicekostenbeleid</b> Beleid ten aanzien van te leveren diensten en de methodiek van afrekening.</li></ul>	instemming
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Samenstelling en wijziging serviceabonnement</b> Pakket van door huurders afgekocht huurdersonderhoud en uitbreiding diensten of prijsverhoging meer dan jaarlijkse indexering met het CBS prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie.</li></ul>	instemming
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Uitgangspunten voor overeenkomsten derden</b></li></ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Uitgangspunten takenpakket huismeester</b> Vaststellen uitvoerende en controlerende taken huismeester (onderscheid verhuurdersonderhoud en huurdersonderhoud).</li></ul>	advies

### Fusie

Een voorstel tot fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Fusie of verbinding met strategische partners</b> (Bij verschil van inzicht wordt het geschil voorgelegd aan de rechter)</li></ul>	instemming
---	------------

### Leefbaarheid

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.

<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Wijkopdracht, wijkstrategie, wijkprofiel</b></li></ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Uitgangspunten Haag Wonen beleid: leefbaarheid en veiligheid wijk</b></li></ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Uitgangspunten sociaal beheer en veiligheid</b></li></ul>	advies

## Participatieovereenkomst Haag Wonen 2022

### Huisvesting doelgroepen

Het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.

▪ Huisvesting doelgroepen	informatie
---------------------------	------------

### Overeenkomsten derden

Overeenkomsten met betrekking tot de servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het gehuurde.

▪ Uitgangspunten overeenkomsten derden	advies
--	--------

### Uitspraken commissies over geschillen tussen Haag Wonen en (toekomstige)huurders

Jaarrapportage commissie aanbodmodel	Informatie
Jaarrapportage Geschillencommissie Wonen Zuid Holland	Informatie
Voordracht (plaatsvervangend) lid Klachtencommissie Woonruimteverdeling	Informatie/ voordracht
Jaaroverzicht huurcommissiezaken	informatie

### Prestatieafspraken

De beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen Haag Wonen en een of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken.

▪ Prestatieafspraken lokaal (jaarlijks Bod van Haag Wonen), inclusief convenanten	advies
▪ Prestatieafspraken regionaal	advies via SVH en SHH

### Extra onderwerpen

Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar onderdelen uit de Woningwet die alleen op de corporatiesector van toepassing zijn.

▪ Huurdersraadpleging (artikel 21e, Woningwet )	advies
▪ Bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen van Haag Wonen (artikel 30, lid 9, sub a Woningwet )	advies
▪ Administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet ) o.a. zienswijze naar gemeente	advies
▪ Visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg uitkomsten (artikel 53a, Woningwet )	advies

## Bijlage 2 Schema onderwerpen, bevoegdheden en overleg bewonerscommissies (Participatierechten bewonerscommissie)

In onderstaand schema staan de onderwerpen die de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' (Overlegwet) noemt in verband met het informatie-, overleg- en adviesrecht van de bewonerscommissies.

### Onderhoud

Het in stand houden en het treffen van voorzieningen van woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving.

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Planmatig onderhoud wooncomplex</b> Haag Wonen kan in samenspraak met de HOHW complex overstijgende eisen hebben gedefinieerd met betrekking tot kleurgebruik (kleurenwaaier Haag Wonen) en het materiaal (milieukeurmerk).</li> </ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Groot onderhoud met individuele verbeteringen wooncomplex</b></li> </ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Uitgangspunten overeenkomsten derden</b></li> </ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beheerplan wooncomplex</b></li> </ul>	advies

### Slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Afweging sloop/vervangende nieuwbouw wooncomplex</b> Beschrijving van de afwegingen wel of geen sloop van het wooncomplex met de argumenten voor en tegen</li> </ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Woningverbetering, renovatie en huurverhoging wooncomplex</b></li> </ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Energiebesparende woningverbetering wooncomplex</b></li> </ul>	Informatie/ initiatief
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Verkoopbeleid wooncomplex</b> Beschrijving van de afwegingen verkoop woningen met de argumenten voor en tegen alsmede een plan voor zeggenschap huurders t.o.v. eigenaren</li> </ul>	advies
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sociaal Plan</b> Procesbeschrijving sloop/behoud en wijze van ondersteuning huurders op complexniveau</li> </ul>	advies

### Servicekosten

De samenstelling, het kwaliteitsniveau en prijs van het door Haag Wonen aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen en overeenkomsten met betrekking tot de servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Overeenkomsten derden</b></li> </ul>	informatie
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Samenstelling service en diensten per wooncomplex</b> Wijzigingen van het service- en dienstenaanbod op verzoek van Haag Wonen of de huurders</li> </ul>	instemming

## Participatieovereenkomst Haag Wonen 2022

▪ <b>Uitgangspunten takenpakket huismeester</b> (verhuurdersonderhoud en huurdersonderhoud)	instemming
▪ <b>Vaststellen jaarlijkse afrekening servicekosten wooncomplex</b> De bewonerscommissie heeft instemmingsrecht t.a.v. de methodiek en verdeelsleutel voor de kosten en dus <u>niet over de hoogte van het bedrag van de afrekening.</u>	instemming

### Leefbaarheid

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.

▪ <b>Beheerplan wooncomplex</b>	informatie
▪ <b>Leefbaarheid complex en wijk</b> Uitgangspunten hiervoor zijn Haag Wonen beleid, gemeentelijke wijkplannen t.b.v. leefbaarheid en veiligheid	advies
▪ <b>Sociaal beheer en veiligheid complex en wijk</b>	advies

## Bijlage 3 Overlegstructuur met HOHW

### Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC van Haag Wonen heeft jaarlijks overleg met het bestuur van de HOHW.

- Algemene zaken  
(Voorafgaand aan eerste RvC vergadering van het kalenderjaar)
- Aanwezigheid van huurderscommissaris bij de Algemene Vergaderingen en eventueel themabijeenkomsten van de HOHW.

### Bestuurdersoverleg Haag Wonen en huurdersorganisatie (BOHO)

Het bestuur van Haag Wonen overlegt twee keer per jaar met het bestuur van de HOHW.

- Overzichten:
- voorgenomen activiteiten (koersdocument /jaarplan)
  - jaarrekening/jaarverslag
  - volkshuisvestingsverslag
  - overzicht kengetallen
  - prognoses financieel/volkshuisvesting

- Uitspraken van:
- Huurcommissie
  - Klachtcommissie Wonen Zuid Holland (KCWZH)
  - (Kanton en Wijk)rechter

- Huisvesting doelgroepen/portefeuillestrategie
- Wijkopdracht, wijkstrategie en wijkprofiel
- Fusie / samenwerking derden
- (Werkgroep) politieke ontwikkelingen

### Beleidsoverleg (BO)

De manager Wonen van Haag Wonen overlegt minimaal vier keer per jaar met het bestuur van de HOHW.

De onderstaande onderwerpen worden in het beleidsoverleg besproken.

- Vastgoedsturing en voorraadbeleid
- Onderhoudsbeleid
- Sloop en renovatie
- Verkoopbeleid
- Huur- en verhuurbeleid
- Servicekostenbeleid
- Dienstverlening en communicatie met huurders
- Prestatieafspraken
- Huurovereenkomst en algemene voorwaarden
- Leefbaarheid

## **Bijlage 4 Werkgroepen (Beleidsoverleg)**

### **Algemeen**

Vanuit het Beleidsoverleg kan een werkgroep aangesteld worden, die in opdracht van het Beleidsoverleg een bepaald thema uitwerkt. Indien een werkgroep wordt opgestart zorgt de voorzitter van het Beleidsoverleg voor een heldere opdracht aan de werkgroep.

Desgevraagd brengt een werkgroep schriftelijk of mondeling advies uit aan of in het Beleidsoverleg. De werkzaamheden van de leden van de werkgroep zijn: inbrengen/verzamenen van informatie, uitwisselen van ideeën en mogelijke oplossingen. De werkgroep doet verslag van verzamelde informatie, ideeën en mogelijke oplossingen aan de deelnemers van het beleidsoverleg. Haag Wonen levert de voorzitter en zorgt voor de notulen en de verslaglegging in overleg met de andere deelnemers.

Na een eventuele adviesaanvraag door Haag Wonen volgt, indien nodig, overleg met de HOHW. Beide partijen zetten zich actief in om bij adviesrecht toenadering en bij instemmingsrecht overeenstemming te bereiken. Afspraak is afspraak. Hierover worden communicatie afspraken gemaakt.

### **Werkwijze bij adviesrecht**

De werkwijze van de werkgroepen bij adviesrecht is als volgt:

- Aanvraag advies door Haag Wonen;
- Toelichting voorstel, vragen HOHW (in overleg of schriftelijk);
- Uitbrengen mening HOHW;
- 1ste gezamenlijk overleg Haag Wonen en HOHW: inzet is om toenadering/overeenstemming te bereiken;
- Uitbrengen advies;
- 2de gezamenlijk overleg Haag Wonen en HOHW: inzet is om toenadering/overeenstemming te bereiken;
- Besluit van Haag Wonen en gemotiveerde reactie.

### **Werkwijze bij instemmingrecht**

De werkwijze van de werkgroepen bij instemmingsrecht is als volgt:

- Voorstel door Haag Wonen;
- Toelichting voorstel, vragen HOHW (door middel van overleg of schriftelijk);
- Uitbrengen mening HOHW;
- 1ste gezamenlijk overleg Haag Wonen en HOHW: inzet is om toenadering/overeenstemming te bereiken;
- Uitbrengen advies;
- 2de gezamenlijk overleg Haag Wonen en HOHW: inzet is om toenadering/overeenstemming te bereiken;
- Gezamenlijk besluit;
- Bij ontbreken van overeenstemming wordt het geschil voorgelegd aan de Huurcommissie.



## **Bijlage 5 Wet op het overleg huurders verhuurder**

---

### **Wet op het overleg huurders verhuurder Geldend van 01-07-2017 t/m heden (30-06-2021)**

---

#### **Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen**

##### **Artikel 1**

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:
  - a. Onze Minister: Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst;
  - b. woongelegenheden:
    - 1°. woning;
    - 2°. standplaats als bedoeld in artikel 1, onder j, van de Wet op de huurtoeslag; en
    - 3°. woonwagens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder l, van de Wet op de huurtoeslag;
  - c. wooncomplex: een verzameling van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen;
  - d. verhuurder: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet, dan wel een eigenaar van ten minste 25 voor verhuur bestemde woongelegenheden in Nederland, of degene die door die eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden;
  - e. huurder: huurder van een woongelegenheden van een verhuurder als bedoeld onder d, welke huurder daarin zijn hoofdverblijf heeft;
  - f. huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:
    - 1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
    - 2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
    - 3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
    - 4°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
  - g. bewonerscommissie: commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan onderdeel f, onder 2° tot en met 4°.
2. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt onder huurder mede verstaan degene die de woongelegenheden met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die haar huurt van die verhuurder.

##### **Artikel 2**

1. Indien met betrekking tot de woongelegenheden of een of meer wooncomplexen van een verhuurder meer huurdersorganisaties zijn opgericht, geldt deze wet voor al die huurdersorganisaties, tenzij de verhuurder en die huurdersorganisaties gezamenlijk anders afspreken.
2. Indien ten aanzien van alle woongelegenheden van een verhuurder één huurdersorganisatie is opgericht, worden de huurdersorganisaties die zijn opgericht met betrekking tot een of meer wooncomplexen van die verhuurder, niet aangemerkt als huurdersorganisatie, tenzij:



## Participatieovereenkomst Haag Wonen 2022

- a. de verhuurder voornemens heeft die betrekking hebben op onderwerpen die rechtstreeks te maken hebben met die wooncomplexen, en de huurdersorganisatie die is opgericht met betrekking tot een of meer wooncomplexen, de belangen van de betrokken huurders met betrekking tot die onderwerpen behartigt, dan wel
  - b. de verhuurder en de in de aanhef eerstbedoelde huurdersorganisatie anders zijn overeengekomen, onverminderd het bepaalde in onderdeel a.
3. Tot de onderwerpen, bedoeld in het tweede lid, onderdeel a, worden in elk geval gerekend de onderwerpen, genoemd in artikel 3, tweede lid, onderdelen b, h en j.

### Artikel 2a

1. Een verhuurder draagt er zorg voor dat een bewonerscommissie de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten.
2. Een verhuurder kan besluiten een bewonerscommissie niet als bewonerscommissie in de zin van deze wet aan te merken, indien die commissie niet aannemelijk kan maken dat zij namens bewoners van huurwoningen van het betrokken wooncomplex met de verhuurder in overleg kan treden.
3. Een verhuurder kan besluiten slechts die bewonerscommissie als bewonerscommissie in de zin van deze wet aan te merken, die wat betreft de omvang van haar achterban van bewoners van huurwoningen van het betrokken wooncomplex, het meest representatief moet worden geacht.

## Hoofdstuk 2. Recht op informatie, overleg en advies

### Artikel 3

1. De verhuurder informeert de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken huurdersorganisatie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.
2. Dit recht op informatie omvat in elk geval informatie over de volgende onderwerpen:
  - a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
  - b. het slopen, rooveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
  - c. het toewijzings- en verhuurbeleid;
  - d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
  - e. het beleid inzake de huurprijzen;
  - 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 woongelegenheden en het huisvesten van personen;
  - g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
  - h. 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;
  - i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven;
  - j. overeenkomsten met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en 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;

## Participatieovereenkomst Haag Wonen 2022

- k. de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder;
  - l. de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken.
3. De verplichting, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor informatie, tegen de verstrekking waarvan het bedrijfsbelang van de verhuurder zich verzet.
  4. De informatie over de onderwerpen, genoemd in het tweede lid, onderdelen a en e, heeft betrekking op het tijdvak van twaalf maanden, volgende op het tijdstip van verstrekking van die informatie; tevens wordt een indicatie gegeven over de ontwikkeling met betrekking tot deze onderwerpen in de daaropvolgende jaren.

### Artikel 4

1. De verhuurder informeert de betrokken huurdersorganisatie en de betrokken bewonerscommissie eigener beweging schriftelijk over zijn voornemens tot wijzigingen in het door hem gevoerde beleid of beheer, bedoeld in artikel 3, tweede lid. Artikel 3, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.
2. De verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.

### Artikel 5

1. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer, bedoeld in artikel 3, tweede lid, niet uit dan nadat hij binnen een door hem aan te geven periode van ten minste zes weken na het verstrekken van de informatie overeenkomstig artikel 4, de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
2. Binnen veertien dagen na ontvangst van een schriftelijk advies als bedoeld in het eerste lid deelt de verhuurder, indien hij het advies geheel of gedeeltelijk niet volgt, schriftelijk aan de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie de redenen daarvoor mee.
3. De verhuurder kan zijn voornemen uitvoeren:
  - a. na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
  - b. nadat de door de verhuurder gestelde termijn, bedoeld in het eerste lid, is verstreken;
  - c. drie dagen nadat een schriftelijke mededeling als bedoeld in het tweede lid door de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie is ontvangen.

### Artikel 5a

De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek slechts uit met voorafgaande instemming van de huurdersorganisatie.

### Artikel 5b

1. De huurdersorganisatie, de bewonerscommissie en de huurder kunnen met de verhuurder schriftelijk nadere afspraken maken over de onderwerpen waarover door de verhuurder informatie wordt gegeven.
2. Indien de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie de verhuurder te kennen heeft gegeven

## Participatieovereenkomst Haag Wonen 2022

met hem overleg te willen voeren over door de verhuurder verstrekte informatie als bedoeld in het eerste lid of de artikelen 3 en 4 biedt de verhuurder daarvoor de gelegenheid.

3. De verhuurder voert ten minste een maal per jaar met de betrokken huurdersorganisaties en de betrokken bewonerscommissies overleg, niet zijnde een overleg over verstrekte informatie als bedoeld in het eerste lid of de artikelen 3 en 4. Die huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen gezamenlijk voor dat overleg worden uitgenodigd.
4. De huurdersorganisatie en de bewonerscommissie kunnen onderwerpen aandragen voor de agenda van elk overleg met de verhuurder. De verhuurder kan slechts met redenen omkleed weigeren een zodanig onderwerp op de agenda te zetten en daarover overleg te voeren.
5. De verhuurder, de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie kan na tijdige voorafgaande kennisgeving aan de andere overlegpartners, een of meer deskundigen uitnodigen tot het bijwonen van een overleg, indien dit voor de behandeling van een bepaald onderwerp redelijkerwijze nodig is.

### Artikel 5c

De verhuurder verstrekt ten behoeve van de oprichting, organisatie, of vertegenwoordiging van een huurdersorganisatie op verzoek van een groep van ten minste drie huurders of de betrokken huurdersorganisatie zo spoedig mogelijk een lijst met de adressen van zijn in Nederland verhuurde woongelegenheden.

### Artikel 5d

1. De huurdersorganisatie kan een of meer deskundigen uitnodigen tot het bijwonen van een overleg, met het oog op de behandeling van een bepaald onderwerp.
2. De huurdersorganisatie kan in een overleg aan de in het eerste lid bedoelde deskundigen inlichtingen en adviezen vragen.
3. Een deskundige kan door de huurdersorganisatie eveneens worden uitgenodigd een schriftelijk advies uit te brengen.

### Artikel 5e

1. De verhuurder biedt de leden van het bestuur van de huurdersorganisatie gedurende een door de verhuurder en de huurdersorganisatie gezamenlijk vast te stellen aantal dagen per jaar de gelegenheid om de scholing en vorming te ontvangen welke zij in verband met de vervulling van hun taak nodig oordelen.
2. De verhuurder en de huurdersorganisatie stellen het aantal dagen, bedoeld in het eerste lid, vast op een zodanig aantal als de betrokken leden van het bestuur van de huurdersorganisatie voor de vervulling van hun taak redelijkerwijs nodig hebben, met dien verstande dat het aantal dagen niet lager vastgesteld kan worden dan drie per jaar.

### Artikel 6

Bij schriftelijke overeenkomst tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie kunnen aan de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie meer bevoegdheden dan de in deze wet genoemde worden toegekend.

### Artikel 7

1. De verhuurder vergoedt aan de huurdersorganisatie de kosten die rechtstreeks samenhangen met

## Participatieovereenkomst Haag Wonen 2022

en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken, genoemd in de artikelen 3, 4, 5 en 5b. Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen de kosten van het uitnodigen van deskundigen en het vragen van inlichtingen en adviezen als bedoeld in artikel 5d, en de kosten van scholings- en vormingsactiviteiten als bedoeld in artikel 5e.

2. De verhuurder en de huurdersorganisatie komen overeen dat de in een kalenderjaar gemaakte kosten, bedoeld in het eerste lid, worden vastgesteld op een bepaald bedrag, dat de huurdersorganisatie naar eigen inzicht kan besteden. De huurdersorganisatie legt binnen twee maanden na afloop van het jaar, bedoeld in de eerste volzin, aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van de ter beschikking gestelde gelden. Kosten waardoor het hier bedoelde bedrag zal worden overschreden, komen slechts ten laste van de verhuurder, voor zover hij in het dragen daarvan toestemt.

### Hoofdstuk 3. Geschillenregeling

#### Artikel 8

1. Geschillen die voortvloeien uit deze wet worden hetzij met een schriftelijk verzoek ingediend bij de huurcommissie, bedoeld in artikel 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, hetzij met een verzoekschrift voorgelegd aan de kantonrechter.
2. Indien de kantonrechter constateert dat sprake is van een schending door de verhuurder van de verplichtingen uit deze wet waardoor de verzoeker is benadeeld, kan hij bepalen dat, voorzover het geschil betrekking heeft op door de verhuurder voorgenomen beleid, de uitvoering van dat beleid wordt opgeschort totdat het verzuim is hersteld.
3. Indien de kantonrechter wordt verzocht te bepalen dat een door de verhuurder genomen besluit tot wijziging van zijn beleid niet mag worden uitgevoerd, kan de kantonrechter bepalen dat een zodanig besluit niet mag worden uitgevoerd, indien:
  - a. dat besluit afwijkt van een advies als bedoeld in artikel 5, eerste lid, en
  - b. de verhuurder de beslissing tot afwijking van het advies niet heeft onderbouwd of de verhuurder naar het oordeel van de kantonrechter onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot afwijking van het advies had kunnen komen.

#### Artikel 8a

1. Wanneer de huurcommissie, bedoeld in artikel 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, op een verzoek van de huurdersorganisatie, bewonerscommissie, huurder of verhuurder uitspraak heeft gedaan, worden partijen geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken nadat aan hen afschrift van die uitspraak is verzonden, een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht.
2. Tegen een beslissing krachtens dit artikel is geen hogere voorziening toegelaten.

### Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

#### Artikel 9

Onze Minister zendt binnen drie jaar na de inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

#### Artikel 10

1. Deze wet treedt in werking met ingang van de eerste dag van de vierde kalendermaand na de

## Participatieovereenkomst Haag Wonen 2022

datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst.

2. Indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet enig orgaan, niet zijnde een huurdersorganisatie, in het bijzonder werkzaam is ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de huurders bij een verhuurder, wordt dat orgaan tot twee jaar na de inwerkingtreding van deze wet, doch uiterlijk tot het tijdstip met ingang waarvan een huurdersorganisatie voor de betrokken huurders is opgericht, aangemerkt als huurdersorganisatie.
3. De in artikel 7, vierde lid, genoemde verplichting voor de huurdersorganisatie tot indiening van een begroting dient voor het kalenderjaar waarin deze wet in werking treedt, te worden ingediend binnen twee maanden na de inwerkingtreding van deze wet.

### **Artikel 11**

Deze wet wordt aangehaald als: Wet op het overleg huurders verhuurder.