

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Tussen de huurdersorganisaties:

1. Stichting Huurdersbelangen
2. Stichting Bewonersraad ZOwonen (Beekdaelen)

En de woningcorporatie:

3. Stichting ZOwonen

The logo for ZOwonen, featuring the text "zowonen" in a white, lowercase, sans-serif font. The "z" is bold and stylized. The logo is contained within a dark blue rounded rectangle.

zowonen

december 2025

In mei 2025 heeft een herijking van de Samenwerkingsovereenkomst d.d. 19 december 2022 (hierna: **SOK2022**) plaatsgevonden.

Dit heeft geresulteerd in de voorliggende Samenwerkingsovereenkomst 2025 (hierna: **SOK2025**). Er zijn aangescherpte of gewijzigde afspraken. Mocht een artikel onverhoopt niet zijn overgenomen en toch van toepassing zijn in de praktijk, dan wordt de tekst uit de overeenkomst van SOK2022 als geldig beschouwd.

De volgende ondertekenende partijen wensen in deze overeenkomst nadere afspraken vast te leggen over de uitwerking van de Overlegwet (Wohv), de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) inzake hun gezamenlijke overleg:

1. ZOwonen, statutair gevestigd en kantoor houdend te Sittard-Geleen, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Directeur-bestuurder Janine Godderij, hierna te noemen "ZOwonen" en de rechtspersoonlijkheid bezittende stichtingen:
2. Stichting Huurdersbelangen Limbricht, hierna genoemd Stichting Huurdersbelangen (SH), statutair gevestigd en kantoor houdende te Limbricht, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Paul Janssen
3. Bewonersraad ZOwonen (Beekdaelen) (BWR), statutair gevestigd en kantoor houdende in Schinnen, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Huub Aretz

Hierna gezamenlijk te noemen "de huurdersorganisaties" en gezamenlijk met ZOwonen aan te duiden als "partijen".

Alles wat de huurdersorganisaties en ZOwonen op basis van hetgeen is vastgelegd in deze overeenkomst doen, vereist wederzijds vertrouwen, integriteit, zorgvuldigheid, respect en constructief overleg.

Omdat de partijen maximale transparantie beogen, wordt deze samenwerkingsovereenkomst zowel door de huurdersorganisaties als door ZOwonen op hun websites gepubliceerd.

1 DEFINITIES

De beschrijving van de definities uit de SOK2022 zijn ongewijzigd en worden onverkort als hier ingevoegd gezien.

2 CONSIDERANS

In overweging nemende dat:

1. Partijen het eens zijn over de grote maatschappelijke opgave in het werkgebied van ZOwonen.
2. De uitdagingen uit deze opgave vragen professionele en daadkrachtig samenwerking.
3. ZOwonen zich positioneert als maatschappelijke organisatie dat vastgoed als middel gebruikt, in plaats van als vastgoedbedrijf.
4. Partijen van mening zijn dat de invloed van bewoners van belang is om de juiste beleidskaders te hanteren en goede dienstverlening te kunnen verrichten.
5. ZOwonen in haar keuzes de betrokkenheid en de invloed van haar bewoners sterk wil laten meewegen.
6. De huurdersorganisaties een schakel zijn tussen ZOwonen en bewoners en dan ook een essentiële rol hebben bij het bepalen en uitvoeren van de strategische koers.
7. De huurdersorganisaties bovendien sinds 2015 een wettelijk vastgelegde gelijkwaardige (aan woningcorporatie en gemeente) positie hebben bij het maken van de lokale prestatieafspraken.
8. Een goede samenwerking en onderlinge versterking voor al hetgeen hierboven staat een essentiële voorwaarde is, niet alleen tussen de huurdersorganisaties en ZOwonen maar zeker ook tussen de huurdersorganisaties onderling.
9. Samenwerking door partijen gezien wordt als enerzijds de samenwerking tussen ZOwonen en de twee huurdersorganisaties en anderzijds de samenwerking tussen de twee huurdersorganisaties onderling. De huurdersorganisaties zijn op het moment van de herijking van deze samenwerkingsovereenkomst een traject gestart om te komen tot een Bestuurlijke Samenwerking (BSW).
10. De twee huurdersorganisaties de gezamenlijk geformuleerde missie en visie herbevestigen op basis van de actuele en werkelijke opgave, waarbinnen hun verantwoordelijkheden uitgevoerd moeten worden en die als kader voor deze samenwerkingsovereenkomst en al het individueel en onderling handelen dienen:

Missie (waartoe zijn wij op aarde) van de huurdersorganisaties:

Het behartigen van de belangen van onze huurders op een zodanige manier dat er een goede, betaalbare, en in omvang voldoende sociale woningvoorraad en een leefbare woonomgeving is en blijft, ook voor toekomstige huurders.

Visie (wat staat ons te doen om de missie te “leven”) van de huurdersorganisaties:

In nauw contact met de achterban, strategisch en tactisch overleg voeren met ZOwonen, vanuit eigen kennis en kracht.

11. Naast werken volgens een missie en visie vinden partijen ook houding en gedrag binnen de onderlinge samenwerking van belang om professionaliteit te borgen. Daarom zijn de volgende kernwaarden overeengekomen, die gehanteerd worden in de samenwerking:

Gelijkwaardig

Samenwerking vanuit gelijkwaardigheid. Dit betekent niet dat elke partij (i.c. ZOwonen versus de huurdersorganisaties) evenveel zeggenschap heeft maar wel dat er gedeeld begrip nodig is. We gaan het open gesprek met elkaar aan vanuit gelijkwaardigheid en vanuit gezamenlijk commitment als basis. Alles is bespreekbaar, ook vernieuwing van handelswijzen en samenwerkingsvormen.

Duidelijk

Kort en krachtig. Duidelijkheid in het gezamenlijke doel én duidelijkheid in de rollen om dit doel te bereiken. Dit vraagt ook om helder taalgebruik en voor iedereen begrijpelijke communicatie.

Respectvol

Partijen hebben ieder een eigen rol en positie bij het samenwerken aan goed wonen voor alle huurders van ZOwonen. Zij waarderen en respecteren elkaars rol en positie en steken de samenwerking van daaruit in.

Respectvol betekent ook dat er vanuit een gezamenlijk doel wordt gewerkt en vanuit een gedeelde verbintenis, betrokkenheid en urgentie naar dit doel. Niet “ieder voor zich”, maar “met elkaar”.

Zakelijk op empathische wijze

In de samenwerking wordt rekening gehouden met elkaars positie en omstandigheden maar in de besluitvorming is de ratio bepalend.

12. Het is belangrijk dat de huurdersorganisaties hun gezamenlijke invloed kunnen uitoefenen vanuit een onafhankelijke, professionele en zelfstandige positie. Dit vraagt eveneens om een eenduidige en onafhankelijke leiding/vertegenwoordiging in het gezamenlijke overleg met ZOwonen (de overlegtafel, zie artikel V 1.1). Het aantal deelnemers aan de Overlegtafel is niet beperkt. Aan de overlegtafel nemen bestuursleden van de huurdersorganisaties en hun eventuele adviseurs deel.
13. De Overlegwet en de Woningwet zijn de basis van de samenwerking tussen partijen.
14. Voor deze samenwerkingsovereenkomst is het uitgangspunt dat de relatie tussen de huurdersorganisaties en ZOwonen zowel past binnen het wettelijke en regelgevende kader als het kader van de Governancecode woningcorporaties. [Governancecode 2025: onze waarden en normen | Aedes](#)

3 DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a. om de volkshuisvestelijke uitdagingen die er liggen in de regio samen het hoofd te bieden.
 - b. de huurdersorganisaties goede mogelijkheden te bieden om enerzijds de belangen te behartigen van degenen die ze vertegenwoordigen en anderzijds om verder te professionaliseren en te bestendigen.
 - c. ZOwonen met het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan haar huurders te optimaliseren.
 - d. de taken en bevoegdheden van ZOwonen en de huurdersorganisatie te verduidelijken.
 - e. het gelijkwaardig en respectvol overleg tussen ZOwonen en huurdersorganisaties en de huurdersorganisaties onderling te regelen.
 - f. regels en procedures af te spreken ter structurering van het overleg tussen ZOwonen en huurdersorganisaties.
 - g. de rechten van de huurdersorganisaties vast te leggen en te erkennen.
2. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen huurdersorganisatie en ZOwonen zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld.
3. De samenwerking tussen huurdersorganisaties en ZOwonen is voortdurend in ontwikkeling. Deze samenwerkingsovereenkomst geeft kaders aan, maar de samenwerking kan ook worden gezien als een proces. Deze overeenkomst is daarbij voor beide partijen een hulpmiddel. Eén maal per jaar vindt er een gesprek plaats waarin de onderlinge samenwerking tussen huurdersorganisaties en ZOwonen geëvalueerd wordt. Deze evaluatie wordt geagendeerd op de Overlegtafel van Q4. De samenwerkingsovereenkomst wordt één maal per drie jaar geëvalueerd.

4 ERKENNING, REPRESENTATIVITEIT EN SAMENSTELLING BESTUUR

1. ZOwonen erkent de huurdersorganisaties als gesprekspartner voor zaken die voor de huurders/ bewoners van belang kunnen zijn, volgens deze samenwerkingsovereenkomst, onder voorwaarde dat:
 - 1.1. de huurdersorganisatie alle huurders/ bewoners van de woningen, waarvoor ze de belangen behartigt, betreft in haar activiteiten c.q. in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.
 - 1.2. het bestuur van de huurdersorganisatie voor minimaal 2/ 3^e van haar samenstelling wordt gekozen of aangewezen door en/of uit de huurders/bewoners die ze vertegenwoordigt.
 - 1.3. de huurdersorganisatie de huurders/ bewoners op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling.
 - 1.4. de huurdersorganisatie streeft naar diversiteit in kennis en expertise in de samenstelling van haar bestuur, met een afspiegeling van bewoners en woningzoekenden.
 - 1.5. de huurdersorganisaties een bestuur kennen van minimaal 3 leden. Indien er onverhoopt op enig moment sprake is van minder dan 3 bestuursleden zal deze situatie binnen 5 maanden worden hersteld.
 - 1.6. de huurdersorganisaties een rooster van aftreden voor bestuursleden hanteren. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen op dit moment reeds actieve bestuursleden en nieuwe bestuursleden. Voor de bestaande bestuursleden wordt afgesproken dat de individuele huurdersorganisatie zelf bepaalt of deze groep al dan niet wordt opgenomen in een rooster van aftreden. Voor nieuwe bestuursleden die aantreden na ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst wordt afgesproken dat zij worden opgenomen in het rooster van

af treden. De zittingstermijn die de huurdersorganisaties hanteren is vastgelegd in de eigen statuten. Er vindt naar elke aflopende termijn een evaluatie met het betreffende bestuurslid plaats.

- 1.7. het bestuur van de huurdersorganisaties niet eerder over gaat tot benoeming van een nieuw bestuurslid dan na een positieve VOG-verklaring van dat nieuwe lid te hebben ontvangen.
- 1.8. de bestuursleden van huurdersorganisaties dienen van onbesproken gedrag te zijn. Het bestuur ziet hier zelf op toe.
- 1.9. de bestuursleden actief aan scholing en kennisontwikkeling doen, waarbij per bestuurslid een minimum van 6 relevante scholingsuren per jaar wordt behaald.
2. ZOwonen zal nieuwe bewoners attenderen op de aanwezigheid van de huurdersorganisaties bij elke nieuwe verhuring en collectief via social media en haar eigen website.

5 OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN HUURDERSORGANISATIES

1. Partijen voeren regelmatig overleg vanuit twee perspectieven: gezamenlijk strategisch en individueel operationeel. De data van de diverse overleggen worden in een jaaroverzicht opgesteld en in december van het voorafgaande jaar toegestuurd aan de huurdersorganisaties.
 - 1.1. Gezamenlijk strategisch overleg wordt “de overlegtafel” genoemd en wordt viermaal per jaar gevoerd, en heeft betrekking op de onderwerpen zoals opgenomen in bijlage A bij deze overeenkomst.
 - a. ZOwonen wordt in de overlegtafel vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder of daartoe belaste medewerkers of derden, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen van of namens de verhuurder. De medewerker van ZOwonen die aanspreekpunt voor de huurdersorganisaties is, zal eveneens deelnemen aan de overlegtafel.
 - b. Indien de directeur-bestuurder zelf niet kan deelnemen aan dit overleg dient de vervangende vertegenwoordiger van ZOwonen gemandateerd te zijn voor het nemen van beslissingen in het overleg.
 - c. De huurdersorganisaties worden in de overlegtafel vertegenwoordigd door de besturen of de door het bestuur aangewezen bestuursleden, al dan niet bijgestaan door één of meer medewerkers of adviseurs.
 - d. Indien de huurdersorganisaties worden vertegenwoordigd door niet het voltallig bestuur maar door bestuursleden dan zijn die bestuursleden gemachtigd namens het voltallig bestuur besluiten ter vergadering te nemen.
 - e. De overlegtafel wordt voorgezeten door ZOwonen.
 - f. De datum en agenda van de overlegtafel worden gezamenlijk en in overleg bepaald en worden, samen met overige vergaderstukken, (ten minste drie weken) voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden. Deze stukken worden door ZOwonen verstuurd naar het algemeen emailadres van de individuele huurdersorganisaties.
 - g. Het verslag van de overlegtafel wordt opgesteld door ZOwonen en aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag en de afsprakenlijst worden binnen twee weken na afloop van de vergadering aan het algemeen emailadres van de individuele huurdersorganisaties toegezonden. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.
 - h. Indien het onderwerp een spoedeisend karakter heeft, kunnen partijen overeenkomen een tussentijdse vergadering bijeen te roepen conform het initiatief/ overlegrecht.

- 1.2. Operationeel overleg (OO) wordt tweemaandelijks gevoerd en heeft betrekking op de in uitvoering zijnde projecten in de specifieke werkgebieden van de huurdersorganisaties.
 - a. ZOwonen wordt in het operationeel overleg vertegenwoordigd door de teamleider van het betreffende werkgebied en minimaal één collega (medewerkersniveau) die verantwoordelijk is voor de in uitvoering zijnde renovatie- en onderhoudsprojecten in het werkgebied van de huurdersorganisatie heeft. De medewerker van ZOwonen die aanspreekpunt voor de huurdersorganisaties is, zal eveneens deelnemen aan dit overleg.
 - b. De huurdersorganisatie worden in het operationeel overleg vertegenwoordigd door het bestuur of de door het bestuur aangewezen bestuursleden.
 - c. Het operationeel overleg wordt voorgezeten door de huurdersorganisatie.
 - d. De agenda van het operationeel overleg wordt vooraf opgesteld door de huurdersorganisatie en minimaal drie weken voorafgaand aan het overleg gedeeld met de deelnemers.
 - e. Er wordt door de huurdersorganisatie een afsprakenlijst gemaakt van het operationeel overleg. Deze afsprakenlijst wordt binnen twee weken gedeeld met de deelnemers.
 - f. Indien het onderwerp een spoedeisend karakter heeft, kunnen partijen overeenkomen een tussentijdse vergadering bijeen te roepen conform het initiatief/ overlegrecht.
2. Het zwaartepunt van het overleg onder 1.1 ligt bij de onderwerpen die betrekking hebben op het collectief huurdersbelang en die zich op verhuurdersniveau afspelen. Het zwaartepunt bij het overleggen genoemd onder 1.2 ligt bij onderwerpen die specifiek betrekking hebben op het werkgebied van de betreffende huurdersorganisatie
3. De huurdersorganisaties informeren de huurders over haar (overleg)activiteiten en betrekken de huurders bij haar standpuntbepaling in adviezen die in de overlegtafel aan de orde komen. De resultaten van de overlegactiviteiten worden gedeeld met de huurders. Hiervoor wordt tevens verwezen naar artikel 8 van deze samenwerkingsovereenkomst.
4. De huurdersorganisaties organiseren (ongeacht hun juridische vorm) ten minste een keer per jaar een algemene (leden)vergadering voor alle huurders/bewoners in het werkgebied van de betreffende huurdersorganisatie, waarin zij onder andere verantwoording aflegt over haar activiteiten, resultaten (hetgeen bereikt is in het afgelopen jaar) en financiële gegevens. ZOwonen ontvangt een verslag van het verslag van deze vergadering.
5. Eénmaal per jaar vindt een overleg plaats, tussen de voltallige Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder van ZOwonen en de besturen van de huurdersorganisaties.
6. Tweemaal per jaar vindt een overleg plaats tussen de twee Huurderscommissarissen van ZOwonen en de besturen van de huurdersorganisaties.

6 ADVIES- EN INSTEMMINGSRECHT

1. De huurdersorganisaties kunnen ZOwonen te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer, zoals opgenomen in bijlage A bij deze Samenwerkingsovereenkomst.
 - 1.1. ZOwonen informeert de huurdersorganisaties uit eigen beweging, zo tijdig mogelijk, schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door haar gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in bijlage A en vraagt de huurdersorganisatie om advies met betrekking tot de onderwerpen aangeduid met een “2” op deze lijst.
 - 1.2. ZOwonen geeft in een schriftelijke adviesaanvraag haar beweegredenen aan en de gevolgen van haar voornemens voor de huurders.

- 1.3. Indien een van de partijen overleg wenst over de verstrekte informatie, de adviesaanvraag of het advies, stelt de andere partij hem daartoe in de gelegenheid.
- 1.4. ZOwonen voert een voornemen tot wijziging in het beleid met betrekking tot de onderwerpen genoemd in bijlage A van deze samenwerkingsovereenkomst niet uit, dan nadat zij de huurdersorganisatie in staat heeft gesteld daarover schriftelijk advies uit te brengen.
- 1.5. De huurdersorganisaties dienen binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van ZOwonen, tenzij een langere of kortere termijn wordt overeengekomen.
- 1.6. Als de huurdersorganisaties niet binnen zes weken reageren (dan wel binnen de overeengekomen langere termijn volgens artikel 1.5) op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat met het voorgestelde wordt ingestemd.
- 1.7. Op een door de huurdersorganisaties uitgebracht schriftelijk advies wordt door ZOwonen zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk gereageerd en wordt aangegeven op welke wijze het advies wordt verwerkt, dan wel wordt gemotiveerd waarom (delen van) het advies niet worden verwerkt in het voorgenomen beleid.
- 1.8. ZOwonen kan een voornemen tot wijziging van haar beleid uitvoeren nadat de huurdersorganisaties geïnformeerd zijn over hoe het advies wordt verwerkt, dan wel gemotiveerd niet verwerkt, of als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken.
2. Met betrekking tot de in bijlage A bij deze samenwerkingsovereenkomst opgenomen lijst van onderwerpen -aangeduid met een "3"- wordt aan de huurdersorganisatie instemmingsrecht verleend.
 - 2.1. ZOwonen zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering van een besluit overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de huurdersorganisatie.
 - 2.2. ZOwonen neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.
 - 2.3. Als ZOwonen niet het instemmingsrecht toepast door aan haar verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.
3. Partijen spreken af dat voor elke advies- of instemmingsaanvraag die enige complexiteit kent een vaste werkwijze wordt gehanteerd waarin de stappen informeren, brainstormen, verwerken en formaliseren, participeren, adviseren, besluiten en verantwoorden doorlopen worden. In bijlage B bij deze samenwerkingsovereenkomst is het proces dat gevolgd wordt opgenomen.

7 INFORMATIE OVER EN WEER

1. ZOwonen informeert de huurdersorganisaties over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurdersorganisatie van belang kunnen zijn en die zijn opgenomen in bijlage A van deze samenwerkingsovereenkomst. Zie tevens artikels 4 en 5 van deze samenwerkingsovereenkomst.
2. Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op 1 september van het lopende jaar, verstrekt ZOwonen aan de huurdersorganisaties een concreet overzicht van de advies- en instemmingsaanvragen die zij in het daaropvolgende jaar aan de huurdersorganisaties zal voorleggen.
3. Elk tertiaal verstrekt ZOwonen op adresniveau een actueel mutatieoverzicht met adresgegevens (SVB) aan de huurdersorganisaties.
4. Het recht op informatie omvat naast de informatie zoals in lid 1 is bedoeld, ook informatie van de volgende aard:
 - a. beschikkingen, besluiten en algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeentes, samenwerkingsverbanden van overheden en/ of woningcorporaties, die voor de gezamenlijke huurders en bewoners van ZOwonen van belang zijn.

- b. het jaarverslag en de jaarrekening, uiterlijk 1 juli.
 - c. de kaderbrief voor de begroting van het opvolgende jaar, na goedkeuring, richtdatum na 15 mei.
 - d. de begroting, inclusief de financiële meerjarenprognose van verhuurder, uiterlijk 1 juli.
 - e. het jaarlijkse programma van uit te voeren onderhouds- en verduurzamingsprojecten.
 - f. de portefeuillestrategie, meer duidend: Met betrekking tot de lokale woonopgave die vertaald wordt in de portefeuillestrategie van ZOwonen verstrekt ZOwonen alle informatie die zij aan de gemeente verstrekt ook aan de huurdersorganisaties.
5. ZOwonen kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet. Vertrouwelijke stukken dienen als dusdanig behandeld te worden. Stukken zijn in de basis vertrouwelijk, tenzij uit de aard van de stukken blijkt dat dat niet het geval is of gevraagd of ongevraagd door ZOwonen is vermeld dat de stukken niet vertrouwelijk zijn.
6. De huurdersorganisaties zullen tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan verhuurder:
- a. De statuten en de reglementen van de huurdersorganisatie.
 - b. Positieve VOG-verklaringen van de bestuurders, voor benoeming.
 - c. De namen van de bestuursleden.
 - d. Het door de huurders/ bewoners/ leden goedgekeurde jaar(activiteiten)verslag, alsmede het gerealiseerde scholingsoverzicht, van het voorafgaande jaar, zo spoedig mogelijk doch uiterlijk 1 maart, van het lopende jaar.
 - e. De door de huurders/ bewoners/ leden/ kascommissie goedgekeurde financiële jaarrekening van het voorgaande jaar, zo spoedig mogelijk doch uiterlijk 1 maart van het lopende jaar.
 - f. Zo spoedig mogelijk doch uiterlijk op 15 november van het lopende jaar, worden de volgende stukken aan ZOwonen voorgelegd:
 - het begrote jaar/ activiteitenplan inclusief de financiële begroting,
 - het voor het komend jaar begrote participatieplan,
 - het voor het komend jaar begrote scholingsplan.
7. Indien er sprake is van schriftelijke communicatie tussen ZOwonen en de huurdersorganisaties dan gebeurt dit primair via het emailadres van de medewerker van ZOwonen die aanspreekpunt voor de huurdersorganisaties is of het algemene e-mailadres van de huurdersorganisaties. Dit met het doel om overzicht te bewaken en regie te kunnen voeren op de correspondentie.

8 PARTICIPATIE HUURDERS/ BEWONERS

1. Conform de in artikel VII lid 6 f opgenomen bepaling wordt ieder jaar voor 15 november, door de HO's een jaarplan opgesteld, waarin o.a. een participatieplan is opgenomen. Dit is een beschrijving van de door de huurdersorganisaties voorgenomen activiteiten om huurders de mogelijkheid te geven hun mening c.q. hun gedachten te kunnen uitspreken over bepaalde onderwerpen.
2. ZOwonen en de huurdersorganisaties bevorderen de betrokkenheid van bewoners en woningzoekenden bij het beleid.
3. De huurdersorganisaties organiseren regelmatig en minimaal ten behoeve van het organiseren van input voor adviesaanvragen participatie-activiteiten voor de huurders. Op die manier kan extra aandacht worden besteed aan verschillende beleidsonderwerpen en kan opgehaald worden hoe de achterban hierover denkt.

4. Hiertoe ontwerpen de huurdersorganisaties een gezamenlijke participatie-toolkit waar zij uit kunnen putten t.b.v. o.a. hun jaarlijks participatie plan. ZOWonen helpt met het samen- c.q. opstellen van deze toolkit.
5. De basis voor deze toolkit wordt in het jaar volgend op het jaar van ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst opgesteld.
6. ZOWonen zal de huurdersorganisaties tijdens haar reguliere en frequente wijkactiviteiten alle ruimte geven voor het verrichten van participatie-activiteiten. In overleg zal zij de huurdersorganisaties bijvoorbeeld uitnodigen om hen zoveel en actief mogelijk in positie te brengen voor gericht achterbancontact.
7. De huurdersorganisatie destilleert de rode draad ten behoeve van het advies en overleg met ZOWonen en koppelt de resultaten van het overleg ook terug naar de huurders.
8. Bij individuele zaken wordt een beroep gedaan op de zelfredzaamheid van huurders of wordt verwezen naar ZOWonen.

9 ONDERLINGE SAMENWERKING HUURDERSORGANISATIES

Ten tijde van de opstelling van deze SOK2025 zijn SH en BWR in gesprek over verdergaande samenwerking: de Bestuurlijke Samenwerking SH-BWR (kortgezegd BSW). Zodra deze BSW is geformaliseerd zal artikel 9 worden aangepast. Voor het moment van ondertekening blijft dit artikel zoals onderstaand.

1. De huurdersorganisaties streven naar een goede onderlinge samenwerking met als ultieme doel eenduidige adviezen te verstrekken zodat de maatschappelijke opgave zo effectief mogelijk opgepakt kan worden.
2. De samenwerking zal gedefinieerd worden vanuit de behoefte tot samenwerking en niet vanuit een verplichting.
3. Er wordt gestreefd naar samenwerking rondom de thema's die op de centrale overlegtafel besproken worden.
4. Ten aanzien van deze thema's streven de huurdersorganisaties een gezamenlijke standpuntbepaling op strategisch niveau na. Hiervoor kan, voorafgaand aan de overlegtafel, een voorbespreking plaatsvinden met alle huurdersorganisaties zodat standpunten vooraf uitgewisseld en/ of afgestemd kunnen worden.
5. Gezien de omvangrijke regionale uitdagingen en de urgentie hiervan willen de huurdersorganisaties ook samenwerken om de werkdruk te verlagen. Hierbij wordt ernaar gestreefd activiteiten samen te doen, taken slim te verdelen en ook bevoegdheden te delegeren. Tijdige en periodieke evaluatie en feedback-sessies moeten hierbij voorkomen in een situatie terecht te komen van verwijten over en weer of om te helpen, zonder kleerscheuren, door een tijd te komen waarin de samenwerking wat moeilijker lijkt te lopen. ZOWonen kan indien gewenst ondersteunen in deze sessies.
6. De vorm waarin de samenwerking kan plaatsvinden kan variëren van geheel vrijblijvende samenwerking tot op termijn eventueel een fusie.

10 FINANCIËLE REGELING

1. Overwegende de Woningwet en de Overlegwet onderkennen partijen dat de vrijwillige functie van bestuurslid van een huurdersorganisatie van de individuele leden een serieuze inspanning vergt op de gebieden beschikbaarheid, inzet, tijdsinvestering, kennis en kennisontwikkeling. Dit uitgangspunt vormt de basis voor de in deze samenwerkingsovereenkomst overeengekomen bestuursbijdrage zoals bepaald in dit artikel 10 lid 3.
2. ZOwonen vergoedt, stimuleert en ondersteunt de huurdersorganisatie in de kosten die rechtstreeks samenhangen met, en die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor, het uitvoeren van haar taken.
3. Het door verhuurder ter beschikking gestelde bedrag zal door de huurdersorganisaties besteed worden aan:
 - a. De opbouw en instandhouding van de huurdersorganisaties, zoals bijvoorbeeld de werving van bestuursleden en vrijwilligers, het oprichten van werkgroepen, achterbanraadplegingen.
 - b. De samenwerking tussen de huurdersorganisaties onderling en eventueel met andere partijen volgend uit het activiteitenplan van de huurdersorganisaties.
 - c. Het op de hoogte houden van huurders/bewoners en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de huurdersorganisatie. Dit laatste op basis van het jaarlijks ingediende participatieplan.
 - d. Scholingsactiviteiten van alle bestuursleden conform het jaarlijks ingediende scholingsplan.
 - e. Extern advies volgend uit het jaarlijkse activiteitenplan.
 - f. Het lidmaatschap van de landelijke belangenorganisatie voor huurders, de Nederlandse Woonbond, en voor de aansluiting bij eventuele regionale of lokale bundelingen van huurdersorganisaties (bijvoorbeeld ten behoeve van de prestatieafspraken).
 - g. Vergoedingen aan de bestuursleden en vrijwilligers onder de voorwaarde dat er aantoonbaar aan de fiscale vrijwilligersregeling voldaan wordt, met een maximum van de in deze regeling van toepassing zijnde bedragen.
 - h. Facilitaire zaken zoals ICT en kleine huishoudelijke uitgaven.
 - i. Kosten voor (het huren van) vergader- en bijeenkomstlocaties inclusief verzorging (koffie/ thee/ versnaperingen en dergelijke) ten behoeve van de eigen activiteiten. Het uitgangspunt hierbij is dat er zo veel mogelijk gebruik gemaakt wordt van het Trefhuis van ZOwonen.
4. De jaarbijdrage van ZOwonen aan de huurdersorganisaties zal jaarlijks voor 15 maart ter beschikking gesteld worden, mits is voldaan aan alle voorwaarden genoemd in dit artikel 10.
5. ZOwonen ontvangt zo spoedig mogelijk voorafgaand aan elk begrotingsjaar, doch uiterlijk op 15 november, de financiële en activiteitenbegroting, het participatieplan en het scholingsplan van de individuele huurdersorganisaties.
6. Indien ZOwonen van mening is dat de door haar ter beschikking te stellen gelden niet overeenkomstig deze overeenkomst zullen worden besteed, deelt ZOwonen dit de huurdersorganisatie zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting, mee.
7. De huurdersorganisatie legt jaarlijks aan de huurders en ZOwonen zo spoedig mogelijk maar uiterlijk vóór 1 maart van het volgende kalenderjaar, middels een jaar- en activiteitenverslag (terugblik) en een financiële jaarrekening, verantwoording af over de gemaakte kosten en de besteding van de door ZOwonen beschikbaar gestelde middelen alsmede van eventuele ontvangen gelden van derden. Bij deze verantwoording wordt een financieel jaaroverzicht van de bank(en) gevoegd.
8. Uitgangspunt is hierbij dat zowel de begroting- als de verantwoordingstukken volgens een vooraf goedgekeurd format worden opgesteld en ingediend.

9. Indien de gelden niet overeenkomstig de begroting zijn besteed, kan ZOwonen na overleg met de huurdersorganisatie besluiten de aldus bestede gelden als betaling zonder begrotingsgrondslag te beschouwen.
10. Indien de huurdersorganisatie lopende het jaar kan aantonen dat de kosten, die moeten worden gemaakt voor bovenstaande genoemde zaken onverhoopt hoger zijn dan van tevoren begroot, en wanneer er geen mogelijkheden zijn om dekking in de eigen begroting te zoeken, kan ZOwonen voor de dekking van deze kosten een extra bijdrage verstrekken. Een besluit om een extra bijdrage te verstrekken is uitsluitend aan het bestuur van ZOwonen.
11. Overschotten op de jaarlijkse begroting van de huurdersorganisatie, blijkend uit de verantwoording die door de huurdersorganisatie wordt afgelegd in het kader van artikel 10 lid 7 van deze samenwerkingsovereenkomst, kunnen tot een cumulatief maximum van €5.000,- worden aangewend voor het vormen van een reservefonds. Wanneer de reserve oploopt tot boven een cumulatief maximum van €5.000,- wordt het meerdere gebruikt door de huurdersorganisatie ten behoeve van financiering van haar begrotingsactiviteiten. Een overschot boven op de reserve wordt door verhuurder in mindering gebracht op het uit te betalen jaarbedrag.

11 GESCHILLENREGELING

1. De samenwerking zoals bedoeld in deze overeenkomst geschiedt op basis van wederzijds vertrouwen, begrip en respect voor elkaars standpunt en verschil van mening. In de basis worden geschillen of onenigheden onderling opgelost, indien gewenst met hulp van een op dat moment in te stellen arbitragecommissie. Deze arbitragecommissie bestaat dan uit 3 leden. Eén lid wordt benoemd door verhuurder, één lid door de huurdersorganisaties. Het derde lid wordt door partijen in gezamenlijk overleg en met wederzijds goedvinden benoemd. De voorzitter van de geschillencommissie wordt door de leden van de commissie in onderling overleg aangewezen.
2. Wanneer partijen er samen of na het instellen van een arbitragecommissie niet uitkomen kunnen geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/ of interpretatie van deze overeenkomst worden voorgelegd aan de regionale geschillencommissie SWWM, de huurcommissie en/ of aan de rechter. De eventuele kosten die hieruit voortvloeien zullen te allen tijde door ZOwonen worden vergoed.

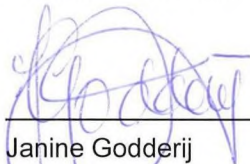
12 DUUR VAN DE OVEREENKOMST, EVALUATIE EN WIJZIGING

1. De oorspronkelijke overeenkomst d.d. 19 december 2022 is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van de dag van ondertekening (door partijen) van de overeenkomst. De huidige overeenkomst gaat op dezelfde voorwaarden verder.
2. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie maanden. Indien de overeenkomst door ZOwonen wordt opgezegd en de betreffende huurdersorganisatie hiertegen bezwaar maakt zal de opzegging pas ingaan na een uitspraak dien aangaand van de arbitragecommissie en/ of de rechter.
3. Voordat partijen deze overeenkomst conform het vorige lid opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden.

4. Opzegging tussen ZOwonen en een van de huurdersorganisaties leidt niet tot algehele beëindiging van deze overeenkomst. ZOwonen blijft dan met de niet-opzeggende huurdersorganisatie conform deze samenwerkingsovereenkomst werken.
5. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als alle partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door alle partijen.
6. Periodiek zal deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen geëvalueerd worden. Jaarlijks zal een kwalitatieve (zelf)evaluatie van de SOK plaatsvinden en één keer per twee jaar zal de SOK artikelsgewijs worden geëvalueerd.
7. Onderwerpen van evaluatie zijn in ieder geval (maar niet gelimiteerd) de volgende thema's: de stabiliteit, continuïteit en professionaliteit van de huurdersorganisaties en van ZOwonen; de effectiviteit, transparantie, efficiency en kosten van de wijze waarop de huurdersorganisaties en ZOwonen samenwerken.

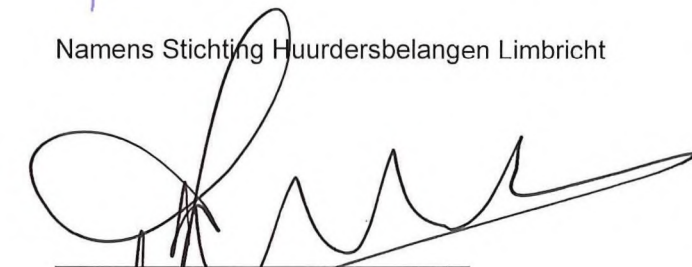
Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt te Sittard d.d. xx 2025.

Namens ZOwonen



Janine Godderij
Directeur-bestuurder

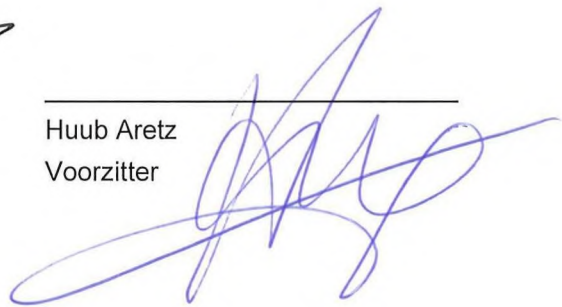
Namens Stichting Huurdersbelangen Limbricht



Paul Janssen
Voorzitter

Namens Stichting Bewonersraad Beekdaelen

Huub Aretz
Voorzitter



Bijlage A

Overzicht van overlegonderwerpen naar bevoegdheid

In onderstaand overzicht worden onder A. tot en met I. de onderwerpen die de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' (Overlegwet) in artikel 3, lid 2 noemt in verband met het informatie-, overleg- en adviesrecht van de huurdersorganisatie en bewonerscommissie. Het getal in de rechterkolommen geeft aan welke bevoegdheid de huurdersorganisatie bij deze onderwerpen wettelijk heeft. Deze lijst van onderwerpen is niet limitatief.

Daarnaast staan in het schema nog enkele andere onderwerpen die niet in de Overlegwet worden genoemd, maar waarop huurdersorganisaties in de corporatiesector bv volgend uit de Woningwet 2015 ook bevoegdheden hebben gekregen.

Legenda Bevoegdheden (Bev.):

1. Informatierecht.
2. Gekwalificeerd adviesrecht: dit is het in de wet omschreven adviesrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure.
3. Instemmingsrecht: dit is het in de wet omschreven instemmingsrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure.

ONDERWERPEN	Bev.
A. Het in standhouden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving	
Portefeuillestrategie	2
(Meerjaren) begroting Onderhoud	1
Procedures omtrent melding, uitvoering en controle reparatieverzoeken	1
Beleid kwaliteit van woningen	2
Beleid inzake ketenpartners	2
Beleid duurzaamheid	2
Beleid huurdersonderhoud (volgend uit Besluit Kleine Herstellingen)	2
B. Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden	
<i>Sloop en (vervangende) nieuwbouw</i>	
Afweging en argumentatie herstructurering op complexniveau	1
Sociaal plan/ statuut (o.a. tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners)	3
<i>Aan- en verkoop huurwoningen</i>	
Verkoopbeleid algemeen (meerjarig)	2

C. Het toewijzings- en verhuurbeleid	
Woonruimteverdelingsbeleid algemeen	2
Beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)	2
Beleid zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) en vergoedingen daarvoor	2
D. De door ZOwonen in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur	
Algemene voorwaarden horende bij huurovereenkomsten van woningen en garages	2
Incasso Beleid	2
Mutatie procedure (huur opzeggen, woning adverteren, woning betrekken)	1
E. Het beleid inzake de huurprijzen	
Huurprijsbeleid meerjarig algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie, bij woningverbetering)	2
Huurprijsbeleid geliberaliseerde huurprijzen meerjarig (Niet-Daeb)	2
Jaarlijkse huurverhoging	2
F. De samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door ZOwonen aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen	
Beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten	3
Proces afrekening servicekosten	1
G. Een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek	
Fusie-effectrapportage (specifiek de effecten voor de huurders)	3
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	
Algemeen beleid leefbaarheid (overlast, onderhoud ikv leefbaarheid, verbetering woonomgeving)	2
Planontwikkeling en uitvoering van, verbeteren en/of aanpassen van woonomgeving, en van het leefklimaat op wijkniveau (complex-overstijgend, bijvoorbeeld een wijk-ontwikkelplan).	2
Afweging en argumentatie herstructurering op wijkniveau	1
Proces ontwikkelen van een wijk- of buurtvisie	1
Algemeen beleid wonen en zorg	2

I. Overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde	
Afspraken tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service	1
Beheerovereenkomst meerjarig (bijvoorbeeld bij woonwagenbeheer)	2
Keuze, evaluatie en wijziging (VVE) beheerder	2
J. De uitspraken van de klachtencommissie waarbij ZOwonen is betrokken	
Analyse klachten op jaarbasis die behandeld zijn door de klachtencommissie	1
Klachtenregeling en vaststelling/wijziging reglement (regionale) klachtencommissie	2
Klachtenproces (intern) ZOwonen	2
K. De beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen ZOwonen en de gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken	
Inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeenten. (Kan mogelijk elementen bevatten die adviesplichtig zijn.)	1/2
L. Aanvullende onderwerpen	
Ondernemingsplan/ strategische koers	2
Jaarverslag	1
Bindende voordracht voor minstens een derde van het aantal leden van de Raad van Commissarissen	3
Bindende voordracht voor een lid en een plaatsvervangend lid van de regionale geschillencommissie SWWM	3
Vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst tussen Huurdersorganisaties en ZOwonen	3
Wijziging statuten ZOwonen voor zover het gaat om de huurdersparticipatie	2
Visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)	2

Bijlage B

Werkwijze advies- en instemmingsaanvragen

Onderstaande werkwijze geldt voor complexere advies- en instemmingsaanvragen.

1. Tijdens Overlegtafel thema behandelen in brede zin en eerste denkrichting ZOwonen aangeven.
2. Tijdens eerstvolgende Overlegtafel vragen van huurdersorganisaties over het thema en over de eerste denkrichting beantwoorden.
3. Vragen en opmerkingen (eventueel) zo veel mogelijk verwerken in concept beleidsdocument.
4. Adviesaanvraag met concept beleidsdocument schriftelijk versturen.
5. 6 weken reactietermijn. Binnen deze 6 weken moeten de huurdersorganisaties het participatietraject vormgeven.
6. Advies ontvangen.
7. Advies eventueel verwerken in beleidsdocument.
8. Eindbrief met als bijlage het definitief beleidsdocument en eventuele motivatie van het niet overnemen van adviezen aan de huurdersorganisaties versturen.
9. Evalueren op eerstvolgende overlegtafel.

1 DEFINITIES

Huurder:	een natuurlijke persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met ZOwonen. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder. Tevens wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van ZOwonen huurt van een huurder (bijvoorbeeld een zorgorganisatie) die de woning van ZOwonen huurt.
Huurwoning:	de woning die in eigendom of beheer is van ZOwonen.
Complex:	een verzameling woningen van ZOwonen die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
Huurdersorganisatie:	de huurdersorganisatie als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder f WOHV die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders op verhuurdersniveau.
Bewonerscommissie:	een groep huurders, bestaande uit door de huurders gekozen of aangewezen personen, die geacht wordt de belangen te behartigen van de huurders in (een) bepaald(e) complex(en).
Geschil:	een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan schriftelijk mededeling doet aan de andere partij.
Geschillencommissie:	een commissie als bedoeld in artikel 8 van de samenwerkingsovereenkomst.
SWWM:	Samenwerkingsverband Woningcorporaties Westelijke mijnstreek
WOHV:	Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet)
Participatieplan:	Dit is een beschrijving van de door de huurdersorganisaties voorgenomen activiteiten om huurders de mogelijkheid te geven hun mening cq. hun gedachten te kunnen uitspreken over de onderwerpen waarover ZOwonen de huurdersorganisaties in jaar (t+1) een advies- en/of instemmingsaanvraag zal voorleggen.
Overzicht advies en instemmingsaanvragen:	Dit overzicht wordt jaarlijks opgemaakt door ZOwonen en laat zien over welke onderwerpen ZOwonen verwacht in jaar (t+1) een advies- en instemmingsaanvraag voor te leggen aan de huurdersorganisaties.
Scholingsplan:	Dit is een overzicht van de gewenste opleidingen/cursussen die bestuursleden van de huurdersorganisatie in jaar (t+1) willen gaan volgen, inclusief het verwachte tijdspad.
VOG:	Verklaring omtrent het gedrag. Deze is digitaal of persoonlijk aan te vragen via de gemeente of direct via Dienst Justis.
Bewonerscommissie:	Een 'bewonerscommissie' vertegenwoordigt specifiek de huurders van één wooncomplex, of een aantal wooncomplexen. Bewonerscommissies houden zich met de belangen van huurders in hun eigen complex bezig. Vaak gaat dat om hele concrete belangen. Zoals te hoge servicekosten, onderhoudsklachten of de leefbaarheid in het complex. Overleg met de verhuurder hebben bewonerscommissies ook, maar dat beperkt zich tot zaken die in het complex spelen. Bewonerscommissies hebben geen adviesrechten of invloed op het algemene beleid van de woningcorporatie. Een bewonerscommissie kan een tijdelijke aard hebben (bijvoorbeeld gedurende een renovatie-traject) maar kan ook een meer structureel karakter hebben.