

# SAMENWERKINGS OVEREENKOMST

Tussen de huurdersorganisaties:

1. Stichting Huurdersbelangen Limbricht
2. Huurdersvereniging Geleen
3. Stichting Huurdersbelangenraad Beek
4. Stichting Bewonersraad ZOWonen (Beekdaelen)

En de woningcorporatie:

5. Stichting ZOWonen

19 december 2022

**zowonen**

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 vereniging en stichtingen
2. De Huurdersvereniging Geleen, statutair gevestigd en kantoor houdende te Geleen, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Anthony Sastrowiardjo
3. De Huurdersbelangenraad Beek, statutair gevestigd en kantoor houdende te Beek, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Paul Montulet
4. Huurdersbelangen Limbricht, statutair gevestigd en kantoor houdende te Limbricht, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Paul Janssen
5. Bewonersraad ZOWonen (Beekdaelen), 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

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.

## 2 CONSIDERANS

### In overweging nemende dat:

1. Partijen het eens zijn over de grote maatschappelijke opgave in het werkgebied van ZOwonen en zij die in 2022 gezamenlijk hebben vastgesteld aan de hand van een door BeBright uitgevoerde regioanalyse. Deze analyse is als bijlage B bij deze samenwerkingsovereenkomst opgenomen.
2. Deze uitdagingen voor een urgentie zorgen om professioneel en daadkrachtig samen te werken.
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 vier huurdersorganisaties en anderzijds de samenwerking tussen de vier huurdersorganisaties onderling.
10. Partijen in 2005 een samenwerkingsovereenkomst met elkaar hebben gesloten, die inmiddels gedateerd is en partijen de wens hebben uitgesproken een actuele samenwerkingsovereenkomst op te stellen die recht doet en helder is over ieders verantwoordelijkheden, belangen, actualiteiten en die professioneel handelen voorstaat.
11. Op diverse vlakken (wettelijk kader huurdersparticipatie, demografische en economische ontwikkelingen etc.) is de werkelijkheid aanzienlijk veranderd ten opzichte van 2005 en partijen willen de actuele en werkelijke opgave met elkaar beetpakken.
12. De vier huurdersorganisaties een gezamenlijke missie en visie hebben geformuleerd 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.*

13. 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 handelwijzen 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.*

14. 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). Meer concreet betekent dit dat vanuit beide partijen een overzichtelijk aantal mensen deelneemt aan de overlegvergadering (max. 4 vanuit de huurdersorganisaties, respectievelijk 2 vanuit ZOwonen) dat deze personen volledig bevoegd zijn om namens de deelnemende organisatie beslissingen te nemen en dat de huurdersorganisaties met voorkeur vanuit een gezamenlijke opvatting praten en posities innemen.
15. De Overlegwet en de Woningwet min of meer de letter van de samenwerking zijn en deze samenwerkingsovereenkomst de geest van de samenwerking betreft.
16. 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.