Samen sterk, stem voor iedereen!



SAMENWERKINGS-OVEREENKOMST

Zayaz en Huurdersbelangenvereniging - Zayaz
26 maart 2026

ONDERGETEKENDEN

De woningcorporatie Stichting Zayaz, in deze vertegenwoordigd door mevrouw C.J.M. Beukeboom hierna te noemen 'Zayaz',

EN

De Huurdersbelangenvereniging-Zayaz, hierna te noemen HBV-Zayaz, in deze vertegenwoordigd door mevrouw C. van den Wildenberg,

OVERWEGENDE DAT:

- gestructureerd overleg tussen Zayaz en de HBV alsmede betrokkenheid bij onderwerpen van beleid en beheer bevorderlijk zijn voor een zorgvuldig afgewogen beleidsvorming, effectief beheer en goede dienstverlening aan en communicatie met huurder;
- de Wet op het overleg huurders verhuurder (de Overlegwet) en de gewijzigde Woningwet regels geven omtrent het overleg tussen de toegelaten instellingen en haar huurders en hen in de gelegenheid stellen daarover gezamenlijk bij schriftelijke overeenkomst nadere afspraken te maken;
- de wijze waarop Zayaz en de HBV het overleg momenteel hebben vormgegeven, in een samenwerkingsovereenkomst gedateerd 29 januari 2024 een herijking behoeft:;
- Zayaz en de HBV gezamenlijk omarmen en werken vanuit de volgende uitgangspunten:
  - *Onze grondwaarden: we handelen hartelijk, we geven thuis en we kijken verder;*
  - *We werken vanuit verbinding, vertrouwen en contact. En gaan hierbij uit van de vraag, wijsheid, kracht en energie van de bewoner, buurt, gemeenschap en sluiten hierop aan; We moedigen aan om mee te doen en werken samen op wat wel kan.*

ZAYAZ EN DE HBV ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

1. Algemeen

Doel

1.1 De samenwerkingsovereen¬komst is opgesteld met als doel:

a. de HBV goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die zij vertegenwoordigt (aangesloten HV's en huurders);
b. Zayaz mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan haar huurders te optimaliseren;
c. de taken en bevoegdheden van Zayaz en de HBV te verduidelijken;
d. regels en procedures af te spreken om het overleg tussen Zayaz en de HBV te structureren en een goede overlegrelatie te realiseren.

Duur van de overeenkomst

1.2 Deze samenwerkingsovereenkomst wordt aangegaan met ingang van de datum van ondertekening. Deze samenwerkingsovereenkomst heeft een looptijd van een 4 jaar en wordt jaarlijks opgenomen in de jaaragenda en geevalueerd. Voordat partijen deze overeenkomst opzeggen, vindt overleg tussen partijen plaats.

Wijziging van de overeenkomst	1.3	Indien gedurende de looptijd van deze overeenkomst door de wetgever afwijkende bepalingen worden opgelegd, worden deze onverwijld doorgevoerd. De samenwerkingsovereenkomst wordt zo spoedig mogelijk, doch maximaal twee maanden na het ingaan van de wijzigingen, in overeenstemming gebracht met wat door de wetgever is bepaald.
Evaluatie overeenkomst	1.4	De overeenkomst wordt jaarlijks geëvalueerd. Mochten er tussentijds wijzigingen zijn dan kunnen deze alleen schriftelijk worden doorgevoerd als beide partijen hiermee instemmen.
Belangen-behartiging op complexniveau	1.5	Belangenbehartiging op complexniveau geschiedt door Huurdersverenigingen (HV's) en Projectcommissies (PC's). Een HV is een groep bewoners die de belangen behartigt van de bewoners van bij voorkeur één wooncomplex. Een HV heeft een formele status (opgericht als rechtspersoon) en is vanuit die hoedanigheid lid van de HBV. Een PC is een tijdelijke commissie die de belangen behartigt voor de bewoners van het complex gedurende de looptijd van het project. Vanwege het tijdelijke karakter is een PC geen lid van de HBV.
Overeenkomsten met HV's en PC's	1.6	Zayaz sluit met elke HV en PC een gestandaardiseerde, individuele overeenkomst af waarin de rechten en plichten voor beide partijen zijn opgenomen. De formats van deze overeenkomsten zijn overeengekomen tussen Zayaz en de HBV. Op verzoek van één of beide partijen kunnen deze formats tussentijds worden geëvalueerd. Als deze evaluatie leidt tot door één van beide partijen gewenste wijzigingen worden deze alleen doorgevoerd als beide partijen hiermee instemmen.
Bewonersinitiatief groep	1.7	Bewoners van een complex of buurt kunnen samen rondom een thema (bv wonen en zorg) of een activiteit (bv opknappen speeltuin) een tijdelijke initiatiefgroep vormen en vanuit die hoedanigheid (voor ondersteuning) rechtstreeks in contact treden met Zayaz. De bewonersinitiatiefgroep is niet aangesloten bij de HBV omdat het niet primair belangenbehartiging betreft.
Rechten individuele huurder	1.8	Deze overeenkomst laat de bestaande rechtsverhouding tussen Verhuurder en de individuele huurder en de daarmee samenhangende contracten en afspraken onverlet.
Overlegwet en Woningwet	1.9	Deze overeenkomst is een verdere uitwerking van en aanvulling op de Wet op het overleg huurders verhuurder en de Woningwet.
Begrippen	1.10	Ter verduidelijking van de betekenis van een aantal gebruikte begrippen en/of woorden hebben partijen in bijlage 1 van deze overeenkomst een verklarende lijst opgenomen. In het kader van deze overeenkomst wordt bij de genoemde begrippen de daarbij genoemde betekenis gehanteerd.

2. Erkenning en representativiteit

Erkenning en representativiteit	2.1	Zayaz erkent de HBV als enige onderhandelingspartner voor wat betreft het beheer en beleid van Zayaz, daar waar het belangen betreft van alle huurders van Zayaz. Deze exclusieve erkenning van de HBV in haar rol van belangenbehartiger geschiedt op voorwaarde dat en zolang: a. de HBV een vereniging is die de belangen behartigt van de huurders van Zayaz, en die alle HV's én individuele huurders in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;

b. het bestuur van de HBV uitsluitend bestaat uit huurders van Zayaz en wordt gekozen door de leden die zij vertegenwoordigt;
c. Indien een bestuurslid van de HBV tevens een bestuursfunctie bekleedt bij een HV, dient dat bestuurslid hier integer mee om te gaan. Het bestuurslid houdt de functies gescheiden en zal deelnemen aan overleg in de juiste rol. Het bestuurslid kan hierop geattendeerd en aangesproken worden;
d. de HBV haar leden op de hoogte houdt van haar activiteiten en een zo breed mogelijk deel van de achterban betrekt bij haar standpuntbepaling via communicatie-participatiemiddelen die passen bij de verschillende doelgroepen. Verhuurder verleent daarbij op verzoek ondersteuning;
e. de HBV tenminste één maal per jaar een vergadering uitschrijft voor de leden. In deze vergadering legt zij verantwoording af voor haar activiteiten in het afgelopen jaar; op deze vergadering of op een aparte bijeenkomst worden de plannen en begroting voor het komend jaar besproken;
f. de HBV actief een voortdurende ontwikkeling in haar organisatiegraad bewerkstelligt. Zayaz en de HBV spreken jaarlijks af wat de beoogde ontwikkeling inhoudt. De HBV verantwoordt jaarlijks achteraf of en hoe de beoogde ontwikkeling heeft plaatsgevonden.

Niet-formele HV's 2.2 Zayaz behoudt het recht in gesprek te zijn met georganiseerde niet-formele HV's en deze te ondersteunen. .

Lid worden HV 2.3 Zayaz maakt nieuwe bewoners attent op de mogelijkheid lid te worden van een HV (indien aanwezig) of er één op te richten.

Oprichting HV's 2.4 De HBV bevordert en stimuleert de opbouw en waar nodig de totstandkoming van HV's in het werkgebied van Zayaz. Daarbij is nadrukkelijk oog voor maatwerk; de behoeften / wensen van de bewoners staan centraal. Zayaz ondersteunt de HBV bij haar activiteiten op dit gebied en stimuleert bewonersinitiatiefgroepen.

Waarnemen door HBV 2.5 Als voor de HBV én Zayaz het niet mogelijk blijkt te zijn om in een buurt of complex een HV op te richten en er ook geen bewonersinitiatiefgroep actief is die deze rol (tijdelijk) kan / wil vervullen, dan zal de HBV zo goed mogelijk waarnemen.

3. Financiële regelingen en faciliteiten

Voorwaarde voor financiële bijdrage van Zayaz 3.1 Zayaz stimuleert en ondersteunt de HBV in materiële en imma¬te¬riële zin bij haar activiteiten, voor zover deze zijn gericht op zaken, die aantoonbaar in het belang van de volkshuisvesting en de belangenbehartiging van de bewoners van Zayaz zijn.

Basisbijdrage 3.2 Zayaz stelt telkens op 1 januari aan de HBV een overeengekomen jaarlijks budget, aan de hand van een begroting aan de hand van alle posten- beschikbaar ter dekking van de reguliere, jaarlijks terugkerende kosten van de HBV. (Onder deze reguliere, jaarlijks terugkerende kosten worden o.a. verstaan de kosten voor huisvesting, de kosten voor het lidmaatschap van samenwerkingsverbanden en de landelijke belangenorganisatie en de financiële ondersteuning van de aangesloten HV's.)

Scholing- en Projectkosten

3.3 Zayaz draagt de kosten voor scholing die nodig is om de kennis van de leden van de HBV op peil te brengen en te houden, en de kosten die de HBV heeft ten gevolge van projecten (bijvoorbeeld een fusie, herstructurerings-, renovatie- en/of groot onderhoudsprojecten, of andere projecten, welke door Zayaz worden geïnitieerd c.q. andere taken op basis van de Woningwet). De te vergoeden kosten omvatten ook de kosten van de door de HBV ingeschakelde externe adviseurs.

Financiële ondersteuning HV's

3.4 Zayaz zal via de HBV de HV's financiële ondersteuning verlenen. Hiertoe ontvangt de HBV een jaarlijks budget, gebaseerd op de op 1 januari van het betreffende jaar actieve HV's , rekening houdend met de oprichting van een realistisch aantal nieuwe HV's. De vergoedingsregeling aan HV's wordt vormgegeven in de financiële regeling van de HBV-Zayaz zoals die is vastgesteld in haar algemene ledenvergadering.

Begroting en jaarrekening

3.5 Zayaz stelt de in artikel 3.2 t/m 3.4 genoemde budgetten en gelden beschikbaar op voorwaarde dat de HBV:

a. jaarlijks in december een begroting voor het komende jaar overlegt die de goedkeuring van Zayaz behoeft. Bij het bepalen van de hoogte van de gewenste bijdrage van Zayaz tellen eventuele inkomsten uit vermogen van de HBV mee.
b. in de eerste helft van elk jaar een financieel jaarverslag met jaarrekening van het voorafgaande jaar overlegt, die tot genoegen van Zayaz de besteding van de middelen verantwoordt.

Onjuist bestede gelden

3.6 Indien naar de mening van Zayaz de door hem ter beschikking te stellen gelden niet overeenkomstig deze overeenkomst zullen worden besteed, deelt Zayaz dit de HBV zo snel mogelijk mee, doch uiterlijk binnen één maand na ontvangst van de begroting, jaar- of afrekening. Zayaz en de HBV overleggen vervolgens om overeenstemming te bereiken over een in het kader van deze overeenkomst acceptabele aanwending van de gelden.

Reserveringen

3.7 Reservering van de door Zayaz ter beschikking gestelde gelden is mogelijk, mits de reservering in een redelijke verhouding staat met het opgegeven doel van de reservering.

Verrekening niet gebruikte bijdrage van Zayaz

3.8 Indien de HBV in enig jaar gelden overhoudt, die ter beschikking zijn gesteld door Zayaz én waar geen financiële verplichtingen of te plegen reserveringen tegenover staan, zal zij dit aan Zayaz laten weten, onder opgave van de hoogte van het bedrag. Zayaz wordt zo in de gelegenheid gesteld om dit bedrag in mindering te brengen op de uit te betalen bijdrage voor het volgende jaar.

4. Overleg tussen Zayaz en de HBV

Onderwerpen van overleg

4.1 Zayaz en de HBV zullen regelmatig overleg voeren over alle onderwerpen die voor de bewoners van Zayaz van belang kunnen zijn. De onderwerpen die hier in ieder geval worden bedoeld zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze overeenkomst. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

a. De onderwerpen die zich op corporatieniveau afspelen en die alle bewoners van Zayaz betreffen worden besproken in het overleg met de HBV.
b. De onderwerpen die zich in een betreffende buurt of complex afspelen worden besproken met de betreffende HV.

c. Contacten tussen Zayaz en de individuele bewoner zijn een aangelegenheid tussen deze partijen. De HBV kan alleen op uitdrukkelijk verzoek van de individuele bewoner hierbij betrokken worden. Desgewenst moet de HBV aantonen door de individuele bewoner gemachtigd te zijn om namens deze te handelen.

d. De onderwerpen die zich op stedelijk niveau afspelen en die bewoners van meerdere corporaties betreffen, worden besproken met het Stedelijk Huurdersplatform (SHP).

Overleg op corporatieniveau

4.2 Voor het overleg op corporatieniveau wordt het navolgende in acht genomen:

a. Zayaz wordt in het overleg vertegenwoordigd door de bestuurder c.q. de gemandateerde vertegenwoordiger van de bestuurder, indien gewenst bijgestaan door andere medewerkers van Zayaz en/of externe adviseurs;

b. De HBV wordt in het overleg vertegenwoordigd door haar bestuur of gemandateerde afgevaardigden van het bestuur, en indien zij dat wil, bijgestaan door leden en/of (externe) adviseurs;

c. Partijen zorgen ervoor dat hun vertegenwoordiging een constructief overleg niet belemmert. Als één der partijen meent dat de aanwezigheid van één of meer beoogde gesprekspartners een constructief overleg in de weg staat, dan volgt daarover overleg tussen partijen en zonodig een passende actie.

d. Het overleg vindt tenminste eenmaal per drie maanden plaats of zoveel vaker als één der partijen dit wenst;

e. Het voorzitterschap van het overleg wordt vervuld door de bestuurder of zijn plaatsvervanger.

f. De agenda van het overleg wordt door Zayaz en HBV gezamenlijk opgesteld op een nader overeen te komen wijze. De agenda wordt tenminste één week voorafgaande aan de vergadering, vergezeld van de benodigde stukken, door Zayaz aan de overlegdeelnemers toegezonden;

g. De oproep tot overleg vermeldt in ieder geval:
   - *dag, datum, tijd en plaats van de vergadering;*
   - *de op de agenda geplaatste onderwerpen, met een duidelijke toelichting;*

h. Van ieder overleg wordt een verslag met een besluitenlijst met afhandelingstermijnen opgesteld. Het verslag met besluitenlijst wordt binnen drie weken na de vergadering aan de deelnemende partijen toegezonden. Een secretarieel medewerker van Zayaz draagt zorg voor de verslaglegging en tijdige verzending. Het verslag wordt in de eerstvolgende vergadering vastgesteld;

i. De overlegpartijen zijn zelf verantwoordelijk voor de informatie die zij inzake het overleg naar buiten brengen. Partijen dragen, conform het bepaalde in de artikelen 5.6 t/m 5.8, zorg voor een zorgvuldige en correcte informatieverstrekking. Desgevraagd kunnen dienaangaande in het overleg nadere afspraken gemaakt worden.

Jaaragenda

4.3 Zayaz en de HBV overleggen in oktober/november van elk jaar over de onderwerpen die het daaropvolgende jaar besproken kunnen worden. Aan de hand van de te bespreken onderwerpen wordt een jaarprogramma gemaakt, dat de aanpak van het organiseren van huurdersinvloed (betrekken achterban) beschrijft en waarbij de onderwerpen zodanig in de tijd zijn verdeeld, dat elke partij voldoende tijd krijgt om de onderwerpen voor te bereiden en voorstellen ter zake te doen. Een vast onderdeel van de jaaragenda vormen o.a. de activiteiten die in het kader van de participatieontwikkeling worden gemaakt en de evaluatie van deze samenwerkingsovereenkomst. Een ander vast onderdeel is het overleg omtrent de (voorgenomen) werkzaamheden in het kader van de volkshuisvesting en de met gemeenten daarover te maken prestatieafspraken, zoals bedoeld in de Woningwet. Indien een van de partijen een onderwerp wil bespreken, dat niet in het jaarprogramma is opgenomen, wordt dit gemotiveerd aan in zal in onderling overleg het moment van overleg over het onderwerp worden bepaald.

Bijeenkomst met Raad van Commissarissen

4.4 Tenminste één maal per jaar vindt een overleg plaats tussen de Raad van Commissarissen van Zayaz en het bestuur van de HBV. Dit overleg heeft een oriënterend en informatief karakter. In beginsel is de bestuurder van Zayaz bij dit overleg aanwezig, afwijking hiervan is ter beoordeling aan de Raad van Commissarissen.

5. Informatie

Uitgangspunt

5.1 Beide partijen hanteren hierbij als uitgangspunt "transparantie en wederzijdse betrokkenheid": zij informeren elkaar in alle openheid over zaken die zij interessant of van belang achten voor de andere partij.

Informatierecht

5.2 Zowel Zayaz als de HBV verstrekken op eigen initiatief, tijdig en kosteloos alle informatie die nodig is voor het overleg en/of het uitbrengen van advies (informatierecht). Deze informatie wordt verspreid met de agenda van het overleg of zoveel eerder als partijen dit wenselijk achten. Onder tijdig wordt verstaan op een zodanig tijdstip dat de andere partij desgewenst nog invloed kan uitoefenen op de inhoud van de stukken.

Te verstrekken informatie door Zayaz

5.3 Zayaz zal op eigen initiatief tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de HBV:

a. over alle onderwerpen, die aangegeven staan in de tabel in bijlage 2;
b. verordeningen, reglementen en statuten die gelden ten aanzien van Zayaz;
c. beschikkingen, besluiten en algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeente, samenwerkingsverbanden van overheden en/of woningcorporaties, die voor de gezamenlijke bewoners van Zayaz van belang zijn;
d. beleids(voorbereidende)stukken en besluiten, die voor de bewoners of de huurdersorganisaties van belang kunnen zijn.

Te verstrekken informatie door de Huurders-organisatie	5.4	De HBV zal op eigen initiatief tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan Zayaz: a. de statuten en de reglementen van de HBV; b. de namen en adressen van de bestuursleden van de HBV; c. in het eerste kwartaal van elk jaar een recent overzicht van haar leden (HV's + individuele leden), bij voorkeur verdeeld naar de diverse wijken; d. uiterlijk 1 juli van ieder jaar het door de ledenvergadering vastgestelde financieel jaarverslag van het voorgaande jaar; e. In december van ieder jaar het activiteitenplan en de begroting voor het daaropvolgende jaar.
Niet verstrekken van informatie uit bedrijfsbelang	5.5	Indien een partij vanuit bedrijfsbelang meent bepaalde informatie niet te kunnen verstrekken laat zij de andere partij(en) dit schriftelijk weten, onder vermelding van haar motivatie. Als de motivatie als onvoldoende wordt aangemerkt om de informatie niet te ontvangen, zullen partijen overleggen over de verstrekking van de informatie.
Vertrouwelijkheid	5.6	De wederzijdse verstrekking van (schriftelijke) informatie vraagt van beide partijen de verantwoordelijkheid hiermee zorgvuldig om te gaan. Beide partijen beschouwen in eerste instantie de informatie die zij van elkaar ontvangen als vertrouwelijk. Informatie wordt nooit verspreid onder derden zonder toestemming voor deze verspreiding van de partij die de bron is van de informatie. Bij twijfel over de manier waarop verspreiding het best kan plaatsvinden wordt altijd overleg gepleegd met de partij die de bron is van de informatie. Deze beperkingen gelden tevens ten aanzien van de verspreiding van informatie aan de leden van de HBV en aan bewoners van Zayaz.
Geheimhouding	5.7	De deelnemers aan het overleg en hun bestuursleden zijn verplicht tot geheimhouding van alle aangelegenheden ten aanzien waarvan Zayaz of de HBV hen geheimhouding heeft opgelegd. Het voornemen om geheimhouding op te leggen wordt voor de behandeling van de betrokken aangelegenheid medegedeeld. Degene die geheimhouding oplegt deelt daarbij tevens mee welke schriftelijke of mondeling verstrekte gegevens onder de geheimhouding vallen en hoe lang deze dient te duren. De plicht tot geheimhouding vervalt slechts door opheffing van de geheimhouding door de oplegger, en in geen geval door beëindiging van het lidmaatschap van het bestuur van de HBV, of door bedinging van de arbeidsovereenkomst van de betrokken medewerker van Zayaz.
Integriteitcode	5.8	De HBV is bekend met de integriteitcode van Zayaz. Middels ondertekening van deze overeenkomst wordt deze integriteitcode ook door de HBV onderschreven en zegt zij toe onverkort de verplichtingen die hieruit voortvloeien te zullen nakomen / naleven.

6. Recht op initiatief

Recht op initiatief

6.1 De HBV kan Zayaz te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer. Een advies geschiedt schriftelijk en is voorzien van een motivatie. Op een schriftelijk advies zal Zayaz binnen drie weken schriftelijk en gemotiveerd reageren. Het staat Zayaz vrij om het beleidsvoornemen ten uitvoering te brengen tenminste drie dagen nadat de partij die het advies uitbracht daarover van Zayaz een schriftelijke en gemotiveerde mededeling heeft ontvangen. Zonodig kan in een overleg aanvullende informatie worden gegeven.

7. Recht op advies

Recht op advies

7.1 De HBV heeft het recht om advies gevraagd te worden. Zayaz vraagt daartoe uit eigen beweging advies aan en/of voert overleg met de HBV over alle in bijlage 2 met " adviesrecht" gekenmerkte onderwerpen, indien hij voornemens is het door hem gevoerde beleid of beheer te wijzigen. De adviesaanvraag wordt voorafgegaan door een overlegbijeenkomsten georganiseerd door Zayaz voor (een afvaardiging van) de HBV-Zayaz. De adviesaanvraag gaat vergezeld van alle informatie met betrekking tot het onderwerp, inclusief de beweegredenen van Zayaz voor zijn voornemens en de gevolgen die daaruit voortvloeien voor de bewoners en de eventuele maatregelen die Zayaz in dat kader zal nemen.
Zayaz voert een voornemen tot wijziging in het beleid of beheer pas uit, nadat hij de HBV in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien de HBV dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.

Adviesprocedure

7.2 Na de ontvangst van de adviesaanvraag van Zayaz geldt de volgende procedure:

a. De HBV controleert of bij de aanvraag alle relevante informatie is verstrekt. Aanvullende informatie moet binnen twee weken worden gevraagd aan Zayaz;
b. Nadat de HBV alle relevante informatie heeft ontvangen, reageert ze binnen zes weken op een verzoek om advies van Zayaz;
c. Indien de HBV niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde akkoord is.
d. Op een door de HBV uitgebracht schriftelijk advies zal door Zayaz zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie weken na ontvangst ervan, schriftelijk en gemotiveerd worden gereageerd;
e. Indien Zayaz niet binnen drie weken op het advies heeft gereageerd, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen, tenzij het niet binnen de termijn reageren te wijten is aan een niet toerekenbaar tekortkomen aan de zijde van Zayaz;

f. Indien Zayaz aangeeft het schriftelijk advies van de Huurdersorganisatie niet of slechts gedeeltelijk te willen overnemen kan op uitdrukkelijk verzoek van de HBV hierover overleg plaatsvinden. In dit overleg, dat binnen vier weken na de schriftelijke reactie van Zayaz plaats vindt, kunnen partijen een alternatief voorstel inbrengen. Op basis hiervan of op basis van het oorspronkelijk advies wordt overleg gevoerd met de indiener van het oorspronkelijk advies. Indien dit niet leidt tot herziening van het voorgenomen besluit dan neemt Zayaz haar besluit en wordt dit, schriftelijk gemotiveerd, bij de HBV kenbaar gemaakt;

g. Zayaz kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid of beheer uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de HBV dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of wanneer de gestelde termijn voor het geven van advies is verstreken;

h. Van de termijnen die zijn gesteld in dit artikel kan worden afgeweken door Zayaz en de HBV, mits zij dit tijdig, beargumenteerd en met aangeven van een nieuwe termijn doen.

i. Zayaz kan in uitzonderlijke gevallen van dit artikel afwijken indien direct ingrijpen noodzakelijk is. In dergelijke gevallen stelt Zayaz de HBV hiervan zo spoedig mogelijk in kennis.

8. Recht op instemming

Recht op instemming

8.1 Met betrekking tot de in de bijlage 2 met "instemmingrecht" gekenmerkte onderwerpen wordt aan de HBV instemmingsrecht verleend. Zayaz zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de HBV. Om overeenstemming te realiseren verplichten partijen zich over en weer, zo nodig meerdere alternatieven te beproeven. Beide partijen nemen het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.

Enquêterecht

8.2 De HBV is op grond van artikel 39 van de Woningwet naast degenen, genoemd in artikel 346 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, bevoegd tot het indienen van een (enquête)verzoek als bedoeld in artikel 345 van dat boek.

Huurders-consultatie

8.3 De HBV kan op grond van artikel 21e van de Woningwet, indien zij dit raadzaam acht, haar (voorgenomen) besluiten ter raadpleging voorleggen aan de huurder, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel e, van de Overlegwet.

9. Recht op bindende voordracht

Recht op bindende voordracht

9.1 Op basis van de Woningwet is de HBV gerechtigd een bindende voordracht te doen voor twee zetels in de Raad van Commissarissen van Zayaz.

9.2 Op basis van het Reglement van de Geschillencommissie van Zayaz is de HBV gerechtigd een bindende voordracht te doen voor een (1) zetel in deze commissie.

9.3 Partijen stemmen onderling de procedure af om te komen tot de invulling van de bindende voordrachten.

10. Geschillenregeling

Geschillen

10.1 Geschillen tussen Zayaz en de HBV over de interpretatie van deze overeenkomst worden beslecht door een Geschillencommissie. Een uitspraak van deze Geschillencommissie wordt door beide partijen als bindend beschouwd.

Geschillen-commissie

10.2 De Geschillencommissie bestaat uit drie personen van passende statuur, die allen geen betrokkenheid hebben bij het geschil. De Geschillencommissie wordt ingesteld binnen drie weken nadat een geschil is ontstaan en wordt als volgt samengesteld:

- De HBV draagt binnen twee weken een kandidaat voor
- Zayaz draagt binnen twee weken een kandidaat voor
- Deze twee personen benoemen gezamenlijk een onafhankelijke voorzitter.

Termijnen

10.3 In geval van een behandeling van een geschil door de Geschillencommissie worden de volgende termijnen gehanteerd:

- de Geschillencommissie hoort binnen drie weken na haar instelling beide partijen over het geschil;
- de Geschillencommissie doet haar bindende uitspraak binnen vier weken nadat zij beide partijen voor het eerst heeft gehoord. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met twee weken.

Bemiddeling

10.4 De Geschillencommissie kan ook andere partijen om een toelichting of advies vragen omtrent het geschil.

11. Slotbepaling

Bijzondere bepaling

11.1 In alle gevallen, betrekking hebbend op de samenwerking, waarin deze samenwerkingsovereenkomst niet voorziet, wordt door Zayaz en de HBV, na overleg, gezamenlijk besloten. Mocht hierin geen overeenstemming te bereiken zijn, dan wordt het geschil voorgelegd aan de Geschillencommissie.

Aldus overeengekomen en ondertekend te 's-Hertogenbosch op 26 maart 2026.

Zayaz
C.J.M. Beukeboom
directeur-bestuurder

Huurdersbelangenvereniging Zayaz
Mevrouw C. van den Wildenberg
voorzitter

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Begrip	Verklaring
Adviesrecht	Het recht om door Zayaz actief om advies gevraagd te worden.
Bewonersinitiatiefgroep	Bewoners van een complex of buurt die een tijdelijke groep vormen rondom een thema of activiteit, waarbij het niet primair gaat om belangenbehartiging. De initiatiefgroep is niet aangesloten bij de HBV. Voor ondersteuning / overleg kan zij rechtstreeks in contact treden met Zayaz.
HV (Huurdersvereniging)	Een door de bewoners uit haar midden gekozen of aangewezen groep bewoners, die de belangen behartigt van de bewoners van bij voorkeur één wooncomplex en als zodanig door Zayaz als representatieve vertegenwoordiging wordt erkend. Een HV heeft een formele status (opgericht als rechtspersoon) en is vanuit die hoedanigheid lid van de HBV.
PC (Projectcommissie)	Een PC is een tijdelijke commissie, die de belangen behartigt voor de bewoners van het complex gedurende de looptijd van het project en als zodanig door Zayaz als representatieve vertegenwoordiging wordt herkend. Een PC is vanwege haar tijdelijke karakter geen lid van de HBV.
Complex	Verzameling woningen van Zayaz die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
Huurder	Huurder van een woongelegenheid van Zayaz, welke huurder daarin zijn hoofdverblijf heeft;
Informatierecht	Het actief verstrekken van informatie van de ene partij aan de andere partij(en).
Initiatiefrecht	Het gevraagd en ongevraagd mogen adviseren over beleid of een ander onderwerp door de Huurdersorganisaties aan Zayaz.
Instemming op buurt- of complexniveau	Er is sprake van instemming op buurt- of complexniveau als duidelijk is dat 70% of meer van de betrokken huurders instemt. Indien één partij hiervan niet overtuigd is zal door middel van een schriftelijke peiling elke huurder de gelegenheid krijgen zijn mening kenbaar te maken.
Instemmingsrecht	Zayaz zal over het betreffende onderwerp geen besluit nemen, danwel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de HBV of HV.
Overleg	Het uitwisselen van informatie, meningen en standpunten tussen Zayaz en de georganiseerde bewoners op een dusdanig tijdstip dat de georganiseerde bewoners wezenlijk invloed kunnen uitoefenen op het beleid en beheer van Zayaz, voor zover van belang voor de bewoners van Zayaz.
Overlegniveau	Niveau waarop door Zayaz en de Huurdersorganisaties of de bewoner overleggen. Er worden vier overlegniveaus onderscheiden: 1. Corporatieniveau op dit niveau overleggen Zayaz en de HBV over het algemeen beleid en beheer en andere zaken, die voor alle bewoners en het totale woningbezit van Zayaz van belang zijn. 2. Complexniveau op dit niveau overleggen de medewerkers van Zayaz voor de betreffende buurt of complex(en) en de HO over het beleid, beheer en andere zaken, die voor alle bewoners en het woningbezit binnen de betreffende buurt of complex(en) van Zayaz van belang zijn. 3. Stedelijk niveau De onderwerpen die zich op stedelijk niveau afspelen en die bewoners van meerdere corporaties betreffen, worden besproken met het Stedelijk Huurdersplatform (SHP).
Overlegwet	Wet "Overleg huurders en verhuurder" (ingangsdatum: 27 juli 1998), zoals deze tijdens de duur van deze overeenkomst van toepassing is.
Raadpleging huurders	Raadpleging van de huurders door de HBV ter zake een (voorgenomen) besluit.
Raad van Commissarissen	Het intern orgaan dat toezicht uitoefent op het Bestuur van Zayaz.
Recht op enquête	Het aan de HBV toekomende recht om een enquête te verzoeken
Woningzoekende	Een natuurlijk persoon, die bij Zayaz heeft aangegeven in aanmerking te willen komen om een woongelegenheid van Verhuurder te huren en als zodanig door Zayaz is ingeschreven.
Woningwet	De gewijzigde Woningwet is op 1 januari 2022 van kracht geworden en hierin staan de spelregels opgenomen waar de woningcorporaties zich aan moeten houden.

BIJLAGE 2 PARTICIPATIETABEL

In onderstaande tabel wordt weergegeven welke invloed – informatie-, initiatief, advies- of instemmingsrecht - de Huurdersorganisatie (HBV of HV) heeft met betrekking tot de bij het aangaan van deze overeenkomst bekende onderwerpen. De lijst is niet limitatief en kan met wederzijds instemmen worden aangepast. Uitgangspunt is dat de genoemde onderwerpen slechts op één overlegniveau aan de orde komen.

Zayaz en de Huurdersorganisatie komen jaarlijks, uiterlijk in november, een jaarplanning overeen voor het daaropvolgende jaar. In de jaarplanning is opgenomen welke onderwerpen in het betreffende jaar worden besproken, voor advies of instemming worden voorgelegd of anderszins aan de orde komen (zie ook artikel 4.3).

Informatierecht:	geldt voor alle onderwerpen
Initiatiefrecht:	geldt voor alle onderwerpen
Overleg	geldt voor aantal onderwerpen (zie tabel)
Adviesrecht:	geldt voor aantal onderwerpen (zie tabel)
Instemmingsrecht:	geldt voor beperkt aantal onderwerpen (zie tabel)

	Algemeen	HV	HBV	Opmerkingen
1	Statuten Zayaz; vaststelling en wijziging		Adviesrecht	
2	Statuten; vaststelling en wijziging van artikelen m.b.t. positie bewoners		Instemmingsrecht	
3	Voordracht 2 kwaliteitszetels RvC		Voordrachtsrecht	
4	Klachten Organisatie		Informatierecht	3 keer per jaar verslag en evaluatie
5	Samenwerkingsovereenkomst Zayaz – HBV		Instemmingsrecht	
6	Samenwerkingsovereenkomst Zayaz - HV's / PC's	Instemmingsrecht op individuele overeenkomst	Instemmingsrecht op standaard overeenkomst	
7	Jaarverslag, jaarrekening en volkshuisvestingsverslag en overzicht met verantwoordingsgegevens		Informatierecht	
8	Ondernemingsplan + portefeuilleplan		Adviesrecht	
9	Prestatieafspraken en convenanten met Gemeente		Overleg (advies verloopt via SHP)	Zayaz en HBV stemmen af voor overleg gemeente
10	(Meerjaren) begroting algemeen		Informatierecht	
11	Meerjaren Onderhoudsbegroting + planning		Adviesrecht	
12	Jaarlijkse kaderbrief, beleidskader voor jaarlijkse begroting		Informatierecht	
13	Jaarplan		Informatierecht	
14	Verbinding of fusie met andere rechtspersoon		Instemmingsrecht voor zover vereist op basis van Woningwet	
15	Juridische splitsing Zayaz		Instemmingsrecht voor zover vereist op basis van Woningwet	
16	Scheiding / splitsing van DAEB en niet-DAEB		Adviesrecht	

17	Herstructurering beleid		Adviesrecht	Afstemming met gemeente

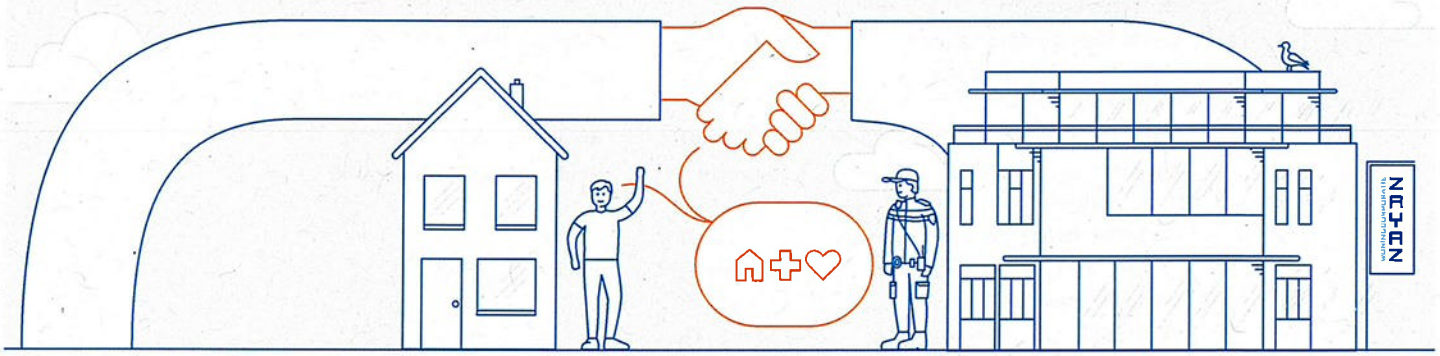
	Kwaliteitsbeleid woningen	HV	HBV	Opmerkingen
18	Strategisch voorraadbeleid (beleid m.b.t. aan- en verkoop, sloop, nieuwbouw en herbestemmen van woningen)		Adviesrecht	
19	Onderhoudsbeleid		Adviesrecht	
20	Pakket van onderhoudswerkzaamheden (huurdersonderhoud) dat in de huur is inbegrepen		Adviesrecht	
21	Beleid verhuurbare staat (kwaliteitsniveau bij het opleveren van een woning) en zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)		Adviesrecht	HBV wil inzage hebben in geldend beleid
22	Beleid voorzieningen bijzondere doelgroepen (ouderen, gehandicapten, jongeren)		Adviesrecht	

	Huurprijsbeleid	HV	HBV	Opmerkingen
23	(Meerjaren) huurprijsbeleid inclusief differentiatiemethodiek en beleid t.a.v. huurprijsvaststelling bij nieuwe verhuringen en woningverbeteringen en jaarlijkse huuraanpassing		Adviesrecht	
24	Huurincassobeleid		Adviesrecht	
25	Servicekosten (schoonmaak gemeenschappelijk, groenonderhoud gemeenschappelijk, glasbewassing, energie (elektra en gas)	instemmingsrecht waarvoor 70% opgehaald wordt	Informatierecht: • bespreken stand van zaken (4 keer per jaar) en contractenlijst (4 keer per jaar) Instemmingsrecht: • bij wijziging in beleid ten aanzien van vaststelling servicekosten • bij wijziging in beleid ten aanzien van procedure afrekening servicekosten. • bij wijzigingen ten aanzien van aard en omvang*. Adviesrecht bij wijziging in overig beleid	
26	Aanvullende dienst-verlening (pakket van onderhoudswerkzaamheden in of aan de woning of het woongebouw, niet zijnde service of fondskosten)		Informatierecht: • bespreken stand van zaken (4 keer per jaar) en contractenlijst (4 keer per jaar) Adviesrecht bij wijziging beleid	

27	Fondskosten (glasfonds en riool ontstoppingsfonds)		Informatierecht: • Jaarlijks de stand van het fonds, de kosten ten laste van het fonds en de bijdragen in het fonds • 4 keer per jaar de stand van zaken en de contractenlijst Adviesrecht bij wijziging in beleid	

	Woningtoewijzing	**HV**	**HBV**	**Opmerkingen**
28	Procedure huuropzegging		Adviesrecht	
29	Procedure inschrijving woningzoekenden			Adviesrecht bij Stedelijk Huurders-platform (SHP)
30	Procedure toewijzing woningen		Informatierecht	Adviesrecht bij Stedelijk Huurders-platform (SHP)
31	Wijziging standaard huurovereenkomsten en algemene voorwaarden		Adviesrecht	

	Beheer	**HV**	**HBV**	**Opmerkingen**
32	Complex beheerplan	Adviesrecht	Indien geen HV adviesrecht	
33	Beleidsprocedures omtrent melding, uitvoering en controle van reparatieverzoeken		Adviesrecht	
34	Beleid Standaardprocedure planmatig en projectmatig onderhoud		Adviesrecht	
35	Planmatig onderhoud in complex	informatierecht	informatierecht	
36	Projectmatig onderhoud (Grootonderhoud en Woningverbetering) in complex	Adviesrecht	Indien geen HV adviesrecht.	
37	Verkoop woningen in Complex (voortvloeiend uit strategisch voorraadbeleid)	Informatierecht	Informatierecht	
38	Herstructurering in de wijk	Informatierecht	~~Indien geen HV~~ adviesrecht	
	Sloop woningen van complex	Adviesrecht 70% regeling van toepassing bij de bewoners van betreffende complex	indien geen HV adviesrecht	
39	Beleid leefbaarheid		Adviesrecht	
40	Overlastprocedure	Informatierecht	Informatierecht	


NARYAN