

REGLEMENT PARTICIPATIE VAN BEWONERSCOMMISSIES

Begripsbepalingen

Woning	:	De woning van de Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken
Bewoners	:	De personen die hun hoofdverblijf hebben in een woning in complex
Complex	:	Een groep bijeen liggende woningen waarvan door de verhuurder, is vastgesteld dat deze groep woningen vanuit een oogpunt van beheer een eenheid vormt in geografische zin
Verhuurder	:	Stichting Woningcorporaties het Gooi en Omstreken
Commissie	:	Bewonerscommissie

Overwegingen

- dat de verhuurder Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken met dit reglement nadere invulling wil geven aan de uitwerking van de Wet op het overleg huurders verhuurders (hierna te noemen WOHV) en het Besluit beheer sociale huursector inzake het overleg met de bewonerscommissies op complexniveau
- dat de verhuurder erkent dat het in wederzijds belang is dat bewonerscommissies op complexniveau en de verhuurder met elkaar overleg voeren over die zaken die voor de bewonerscommissies van wezenlijk belang zijn
- dat deze overeenkomst tot doel heeft samenwerking, communicatie en overleg tussen de verhuurder en bewonerscommissies zo goed mogelijk te laten verlopen

Artikel 1 Bewonerscommissie

- Lid 1** De bewonerscommissie is een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex(-en) (niet zijnde een huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, eerste lid onder f van de WOHV) die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex.
- Lid 2** Onder een wooncomplex wordt verstaan een verzameling van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
- Lid 3** De bewonerscommissie stelt alle huurders van het betreffende complex in staat zich bij de bewonerscommissie aan te sluiten.
- Lid 4** De bewonerscommissie informeert de huurders van het complex over haar activiteiten en betreft ze bij haar standpuntbepaling.

- Lid 5** De bewonerscommissie schrijft ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders waarin zij verantwoording aflegt over haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt. De verhuurder ontvangt een afschrift van de notulen van dit overleg.



- Lid 6** De bewonerscommissie toont op verzoek van de verhuurder aan welk deel van de huurders van het complex(-en) zij vertegenwoordigt, op welke wijze zij de huurders betreft bij haar standpuntbepaling en hoe de communicatie met de huurders plaatsvindt.
- Lid 7** De verhuurder kan besluiten een bewonerscommissie niet te erkennen als bewonerscommissie in de zin van de WOHV, indien de commissie niet aannemelijk kan maken dat zij namens de huurders van het complex(-en) met de verhuurder in overleg kan treden.
- Lid 8** Wanneer er meerdere bewonerscommissies voor hetzelfde wooncomplex zijn opgericht, kan de verhuurder besluiten slechts die bewonerscommissie als gesprekspartner te erkennen die het meest representatief is.

Artikel 2 Informatie

- Lid 1** De verhuurder verstrekt de bewonerscommissie op verzoek schriftelijk informatie over zijn beleid en beheer dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken wooncomplexen en de woonomgeving daarvan. Dit recht op informatie betreft in elk geval de onderwerpen die zijn genoemd in bijlage 1 bij dit reglement.
- Lid 2** De verhuurder informeert de bewonerscommissie uit eigen beweging schriftelijk als hij voornemens heeft tot wijziging van het door hem gevoerde beleid of beheer ten aanzien van de onderwerpen als genoemd in bijlage 1.
- Lid 3** De verhuurder kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.
- Lid 4** Stukken waarvan kennisname door de commissie een schending van het recht op de privacy van een individuele bewoner of woningzoekende zou betekenen, worden door de verhuurder niet verstrekt.

Artikel 3 Overleg

- Lid 1** Ten minste eenmaal per jaar vindt er overleg plaats tussen de verhuurder en de commissie. De verhuurder draagt zorg voor de opstelling van een afsprakenlijst naar aanleiding van het gehouden overleg.
- Lid 2** Buiten het jaarlijkse overleg kan op verzoek van de verhuurder of de bewonerscommissie overleg plaatsvinden als dit door de verzoeker gewenst wordt geacht, bijvoorbeeld naar aanleiding van de informatie verstrekt volgens artikel 2 van deze overeenkomst.

- Lid 3** Het overleg met de bewonerscommissie heeft betrekking op de onderwerpen genoemd in bijlage 1 die op complexniveau een rol spelen.
- Lid 4** De datum en agenda voor het overleg worden in overleg tussen de verhuurder en de bewonerscommissie vastgesteld. Partijen hebben het recht onderwerpen op de agenda te plaatsen.



- Lid 5** De verhuurder en de bewonerscommissie kunnen zich in het overleg laten bijstaan door een of enkele deskundige adviseurs, indien dit voor de behandeling van een of meer onderwerpen redelijkerwijs noodzakelijk is.
- Lid 6** Uiterlijk een week voor de datum van het overleg informeren partijen elkaar over de gewenste aanwezigheid van deskundigen. Partijen kunnen gemotiveerd aangeven of zij bezwaar hebben tegen de aanwezigheid van een of meer deskundigen tijdens het overleg.
- Lid 7** De verhuurder kan besluiten over bepaalde onderwerpen gezamenlijk te overleggen met meerdere huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies op complexniveau.

Artikel 4 Advies

- Lid 1** Als de verhuurder zijn beleid of beheer wil wijzigen ten aanzien van een van de onderwerpen genoemd in bijlage 1 bij deze overeenkomst, stelt hij de bewonerscommissie in de gelegenheid daarover met hem te overleggen en aan hem een schriftelijk advies uit te brengen over de beoogde beleidswijziging.
- Lid 2** De periode voor overleg en advies als bedoeld in het eerste lid bedraagt maximaal zes weken, gerekend vanaf het moment dat de informatie door de verhuurder is verzonden.
- Lid 3** Wanneer de verhuurder het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, laat hij dit binnen twee weken schriftelijk en gemotiveerd aan de bewonerscommissie weten.
- Lid 4** De verhuurder voert het voorgenomen besluit niet uit gedurende een periode van drie werkdagen nadat de bewonerscommissie de reactie van de verhuurder als bedoeld in het derde lid heeft ontvangen.
- Lid 5** Als de bewonerscommissie niet binnen de periode van zes weken als genoemd in het tweede lid een schriftelijk advies heeft uitgebracht, dan wel heeft laten weten geen advies te willen uitbrengen, mag de verhuurder ervan uitgaan dat de bewonerscommissie instemt met de voorgenomen wijziging van het beleid of beheer.

Artikel 5 Faciliteiten

- Lid 1** De verhuurder stelt de bewonerscommissie in staat haar werk te verrichten door haar voldoende tijdig te informeren.

- Lid 2** De verhuurder stelt op verzoek en binnen de door hem te bepalen redelijke grenzen een vergaderruimte, kopieerfaciliteiten en eventuele andere benodigdheden ter beschikking.
- Lid 3** De verhuurder stelt jaarlijks een bedrag aan de commissie ter beschikking voor vergoeding van de door haar gemaakte kosten, verband houdende met de vervulling van haar taakstelling. Dit bedrag bedraagt € 2,50 per woning van het complex, met een minimumbedrag van € 250.
- Lid 4** De verhuurder stelt jaarlijks een bedrag van €30 aan de commissie ter beschikking voor bankkosten (prijspeil 2009).
- Lid 5** De commissie dient voor te declareren kosten die het bedrag vermeld in lid 3 te boven gaan vooraf toestemming van de verhuurder te verkrijgen.



Artikel 6 De plichten van de commissie

- Lid 1** De bewonerscommissie wordt geacht de belangen van alle bewoners van het complex(-en) te behartigen. De verhuurder kan de commissie verzoeken aan te tonen, dat standpunten, dan wel specifieke wensen de steun van de meerderheid van de bewoners in het betreffende complex hebben.
- Lid 2** De door de commissie aangewezen contactpersoon verzorgt in eerste instantie de directe contacten tussen de commissie en de verhuurder.
- Lid 3** Indien de verhuurder de commissie informatie heeft verstrekt, waarin zij heeft aangegeven, dat deze vertrouwelijk is, betekent dit dat de informatie slechts verspreid mag worden binnen de commissie.

Artikel 7 Geschillen

- Lid 1** Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit deze samenwerkingsovereenkomst, al dan niet in combinatie met de WOHV, kunnen op verzoek van een der partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan de geschillencommissie als bedoeld in artikel 8 van de samenwerkingsovereenkomst die is gesloten tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie(s).
- Lid 2.** Artikel 8 van de in het eerste lid genoemde samenwerkingsovereenkomst is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8 Slotbepaling

- Lid 1** Dit reglement geldt voor onbepaalde tijd en gaat in op (datum). Eventueel eerder ondertekende reglementen komen hiermee te vervallen.
- Lid 2** Het reglement wordt opgesteld en gewijzigd na overleg met de centrale huurdersorganisatie.

Lid 3 Dit reglement geldt voor alle bewonerscommissies die werkzaam zijn of zullen zijn met betrekking tot complexen in beheer van de verhuurder.

Lid 4 In geval van afwijkingen tussen de huidige werkwijze van de commissie en het onderhavig reglement wordt in overleg met de verhuurder een overgangsbepaling opgesteld.

Aldus vastgesteld door de manager verhuur en bewonerszaken, nadat de bewonerscommissie in de gelegenheid is gesteld haar mening hierover kenbaar te maken, d.d.

mw. E.Th. van Schaik
Manager Verhuur en Bewonerszaken



Bijlage 1 bij het Reglement Participatie van Bewonerscommissies

Onderwerpen voor informatie, overleg en advies

De onderwerpen als bedoeld in de artikelen 2, 3 en 4 van het participatiereglement zijn de volgende, voor zover deze betrekking hebben op het betrokken wooncomplex:

- a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan de woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving
- b. het slopen, renoveren, aankoop, verkoop en bezwaren van woongelegenheden
- c. de samenstelling, kwaliteitsniveau en de prijs van het servicekostenpakket
- d. het beleid inzake de leefbaarheid en herstructurering van buurten en wijken waar het wooncomplex is gelegen
- e. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het wooncomplex
- f. informatie inzake het wooncomplex uit de stukken die de verhuurder op grond van het Besluit beheer sociale huursector opstelt, zoals:
 - het overzicht van de voorgenomen activiteiten
 - de jaarrekening en het jaarverslag
 - het volkshuisvestingsverslag
 - het overzicht met cijfermatige kerngegevens
 - prognoses op financieel en volkshuisvestingsgebied
 - meerjarenplannen (zoal meerjarenbegrotingen of investeringsplannen).

Bijlage 2

bij het Reglement Participatie van Bewonerscommissies

Artikel 8 van de samenwerkingsovereenkomst die is gesloten tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie(s).

Artikel 8 Geschillen

- Lid 1** Geschillen in interpretatievragen die voortvloeien uit deze overeenkomst, dan wel uit de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder, kunnen zowel op gezamenlijk verzoek van verhuurder en huurdersorganisatie als op verzoek van een van beide partijen aan een ad hoc te benoemen geschillencommissie worden voorgelegd.
- Lid 2** Deze commissie bestaat uit drie scheidslieden: verhuurder en huurdersorganisatie wijzen elk een lid aan, het derde lid wordt door de twee aangewezen scheidslieden benoemd. De geschillencommissie benoemt haar eigen voorzitter.
- Lid 3** De geschillencommissie bepaalt zelf of zij partijen hoort, dan wel haar oordeel baseert op de door de huurdersorganisatie en/of verhuurder overlegde schriftelijke stukken.
- Lid 4** De geschillencommissie toetst in hoeverre een van de partijen de regels van de Wet op de Overleg Huurders Verhuurder niet zorgvuldig heeft nageleefd.
- Lid 5** De geschillencommissie komt binnen zes weken na haar aantreden tot een schriftelijk besluit, tenzij zij anderszins schriftelijk en gemotiveerd voor het verloop van de termijn aan de huurdersorganisatie en de verhuurder te kennen geeft. Zij geeft daarbij aan op welke termijn de huurdersorganisatie en de verhuurder haar uitspraak kunnen verwachten. Deze termijn bedraagt in beginsel maximaal twee weken. Verlenging van de termijn met maximaal twee weken is eenmalig toegestaan.
- Lid 6** De procedure bij de geschillencommissie heeft geen schorsende werking
- Lid 7** Zolang het geschil onderwerp van arbitrage is, wenden partijen zich niet tot de kantonrechter, behoudens in gevallen waarmee spoedeisend belang is gemoeid.
- Lid 8** De uitspraak van de geschillencommissie is bindend, tenzij een van de partijen binnen twee weken na de uitspraak alsnog besluit het geschil voor te leggen aan de kantonrechter. De uitspraak wordt schriftelijk aan beide partijen gelijktijdig toegezonden. De kosten van de geschillenprocedure worden in beginsel door de verhuurder vergoed, tenzij de geschillencommissie anders om haar moverende redenen beslist.