

Bewonerscommissie protocol



	Inhoud	Pagina
	Intentieverklaring	3
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	4
Artikel 2	Bewonerscommissie	4
Artikel 3	Vereniging van Eigenaren	5
Artikel 4	Erkenning en representativiteit	5
Artikel 5	Communicatie tussen bewonerscommissie en Woonservice	5
Artikel 6	Informatie van Woonservice aan bewonerscommissie	6
Artikel 7	Adviesrecht bewonerscommissie	6
Artikel 8	Financiële afspraken tussen verhuurder en bewonerscommissie	7
Artikel 9	Huurdersvereniging en bewonerscommissie	7
Artikel 10	Geschillen	7
Artikel 11	Duur van de overeenkomst en wijziging	7
	Ondertekening	8
Bijlage 1	Onderwerpen van inspraak	9

Ondergetekenden,

Bewonerscommissie, hierna te noemen "de bewonerscommissie"

en

"Woonservice Drenthe", hierna te noemen "de verhuurder"

Overwegende dat:

- de verhuurder verantwoordelijk is voor het beheer en het beleid inzake het totale woningbestand;
- de huurdersvereniging de vertegenwoordiger is van de huurders en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van de verhuurder;
- de verhuurder de belangen van huurders van haar woningen erkent en daarom afspraken wil maken met de huurdersvereniging en bewonerscommissies over informatie-, advies- en instemmingsrecht, zodat de invloed van huurders op het beleid van de verhuurder voldoende wordt gewaarborgd;
- de verhuurder huurders direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders vanuit het besef dat daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk zijn voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen van de verhuurder;
- voor het beheer en beleid van de verhuurder is een goede onderlinge verstandhouding en gestructureerd overleg tussen partijen van belang en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk;
- het van belang is dat de bewonerscommissie deze betrokkenheid en invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- de verhuurder waarde hecht aan de representativiteit van de bewonerscommissie;
- de samenwerking tussen bewonerscommissie en verhuurder tot doel heeft:
 - a. het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
 - b. het bevorderen van een goede relatie tussen huurder en verhuurder;
 - c. het mogelijkerwijs laten aansluiten van het door de verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;
 - d. het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van de woning;
 - e. een gevarieerd woningaanbod.

zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 **BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN**

- Huurder:** Natuurlijk persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met de verhuurder Woonservice. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder(ster). Tevens wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die de woning huurt van de verhuurder.
- Woonservice:** De verhuurder.
- Huurwoning:** De woning die in eigendom of beheer is van de verhuurder.
- Complex:** Een verzameling woningen van de verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
- Geschil:** Een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan mededeling doet aan de andere partij per aangetekend schrijven.
- Bewonerscommissie:** Groep bewoners, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners van een of meerdere complexen, buurten, straten of wijken.

Artikel 2 **BEWONERSCOMMISSIE**

- 2.1 Een bewonerscommissie is een groep huurders, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen, en die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners van een of meerdere complexen, buurten, straten of wijken. Een bewonerscommissie kan een tijdelijk of permanent karakter hebben.
- 2.2 Een bewonerscommissie houdt huurders op de hoogte van haar activiteiten en betreft hen bij gemeenschappelijke standpuntbepaling.
- 2.3 Ten minste eenmaal per jaar schrijft zij een vergadering uit voor alle huurders, om verantwoording af te leggen van wat de bewonerscommissie in het afgelopen jaar heeft ondernomen. Dan worden ook plannen voor het lopende c.q. het eerstvolgende jaar besproken en vastgesteld.
- 2.4 Een bewonerscommissie geeft alle bewoners van het complex, buurt, straat of wijk waarvoor zij belangen behartigt, gelegenheid om zich bij haar aan te sluiten.
- 2.5 Het initiatief tot oprichting van een bewonerscommissie ligt in beginsel bij de bewoners. In complexen, buurten, straten of wijken waar geen bewonerscommissie actief is kan Woonservice of een huurdersorganisatie trachten huurders tot zo'n vorm van organisatie te bewegen.
- 2.6 De Huurdersvereniging Samen Sterk is het gezamenlijk overlegorgaan van door Woonservice erkende huurdersorganisaties.

2.7 Dit reglement bewonerscommissies geeft richtlijnen voor de verhouding tussen een bewonerscommissie en Woonservice. Het wordt vastgesteld en gewijzigd door de directeur-bestuurder van Woonservice nadat de huurdersvereniging met de inhoud heeft ingestemd.

Artikel 3 VERENIGING VAN EIGENAREN

3.1 Wanneer in dit reglement sprake is van een VVE wordt bedoeld op een Vereniging van Eigenaren, die ontstaat omdat dat wettelijk zo is bepaald wanneer een bestaand of toekomstig complex wordt gesplitst in afzonderlijke appartementsrechten. Dit is anders dan een bewonerscommissie.

3.2 Indien het complex een VVE heeft dan zal Woonservice bevorderen dat de bewonerscommissie als toehoorder aanwezig is bij de vergaderingen van de VVE.

3.3 Woonservice kan delen van haar bevoegdheden in de VVE overdragen aan de bewonerscommissie. Dit wordt in gezamenlijkheid besloten.

Artikel 4 ERKENNING EN VERTEGENWOORDIGING

4.1 Een bewonerscommissie bestaat en heeft de haar toekomstige aanspraken wanneer en zo lang zij voldoet aan wettelijke eisen, zoals samengevat in de artikel 1 lid 1 t/m 4 van dit Reglement bewonerscommissies.

4.2 Een bewonerscommissie maakt de namen en adressen van de deelnemers aan de commissie schriftelijk bekend aan Woonservice. Uit haar midden wijst de commissie ten minste één contactpersoon aan.

4.3 De door de bewonerscommissie aangewezen contactpersoon verzorgt in eerste instantie de directe contacten tussen de bewonerscommissie en Woonservice.

4.4 Een bewonerscommissie informeert Woonservice op verzoek hoe zij communiceert met huurders, hoe zij huurders betreft bij haar standpuntbepaling. Woonservice ontvangt het verslag van de vergadering zoals bedoeld in artikel 1 lid 3. Dit alles voor zover nodig voor het door Woonservice erkennen van een bewonerscommissie.

4.5 Wanneer meerdere bewonerscommissies binnen een wooncomplex werkzaam zijn, kan Woonservice besluiten alleen die bewonerscommissie als overlegpartner te erkennen die zij het meest representatief acht.

Artikel 5 COMMUNICATIE TUSSEN BEWONERSCOMMISSIE EN WOONSERVICE

5.1 Een bewonerscommissie en Woonservice hebben tenminste eenmaal per jaar overleg met elkaar. De data daarvan stellen zij vast voorafgaand aan een kalenderjaar.

5.2 Woonservice kan zich in dit overleg door een vast contactpersoon laten vertegenwoordigen.

5.3 Deelnemers aan het overleg kunnen zich laten ondersteunen door derden.

5.4 Voor het overleg wordt in onderling overleg een agenda opgesteld, tenminste 14 dagen vóór de datum van het overleg te verzenden door Woonservice. Van elk overleg maakt Woonservice een besluitenlijst op. Die lijst stellen partijen vast in het volgende overleg.

5.5 Buiten dit periodiek overleg kan op verzoek van een bewonerscommissie of Woonservice ook overleg plaats vinden binnen één maand na zo'n verzoek.

5.6 Het zwaartepunt van het overleg met de bewonerscommissie(s) ligt bij de onderwerpen die zich afspelen in het desbetreffende dorp, complex, straat of wijk.

Artikel 6 INFORMATIE WOONSERVICE AAN DE BEWONERSCOMMISSIE

6.1 De verhuurder informeert de bewonerscommissie tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer, die voor huurders en bewonersvereniging te maken heeft met de betrokken dorp, complex straat of wijk.

6.2 Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.

Artikel 7 ADVIESRECHT BEWONERSCOMMISSIE

7.1 De bewonerscommissie kan de verhuurder gevraagd en ongevraagd, adviseren over de onderwerpen van beleid en beheer op genomen in bijlage 1 die betrekken hebben op het complex.

7.2 De verhuurder informeert de bewonerscommissie schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid. De verhuurder geeft daarbij aan wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de huurders voortvloeien.

7.3 De verhuurder voert overleg met en vraagt advies aan de bewonerscommissie als hij voornemens is het door hem gevoerde beleid te wijzigen.

7.4 De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, nadat hij de bewonerscommissie in staat heeft gesteld met hem over verstrekte informatie overleg te voeren en, als de bewonerscommissie dat wenst, daarover schriftelijk advies uit te brengen.

7.5 De bewonerscommissie dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van de verhuurder.

7.6 Als de bewonerscommissie niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.

7.7 Op een door de bewonerscommissie uitgebracht schriftelijk advies wordt door de verhuurder zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk twee weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk en

gemotiveerd gereageerd.

- 7.8 De verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de bewonerscommissie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of als de gestelde termijn voor het uitbrengen van het advies is verstreken.

Artikel 8 FINANCIELE AFSPRAKEN TUSSEN VERHUURDER EN BEWONERSCOMMISSIES

- 8.1 De verhuurder draagt er zorg voor dat een erkende bewonerscommissie de werkzaamheden kan verrichten die met haar taak verband houden.
- 8.2 De verhuurder ondersteunt de bewonerscommissie(s) in (im)materiële zin en vergoedt de kosten voor het op de hoogte houden van de betrokken huurders, het betrekken van de achterban bij de standpuntbepaling en de deskundigheidsbevordering van de betrokken huurders.
- 8.3 De bewonerscommissie draagt zorg voor een begroting die door Woonservice wordt goedgekeurd en alleen op basis daarvan vindt de vergoeding en ondersteuning plaats.
- 8.4 Jaarlijks legt een bewonerscommissie verantwoording af aan de huurders die zij vertegenwoordigt over haar gevoerde financiële beleid en verzoekt zij de aanwezigen haar decharge te verlenen. Een bewonerscommissie draagt er zorg voor dat de notulen en het verslag van deze vergadering binnen zes weken wordt verzonden naar de verhuurder.

Artikel 9 HUURDERSVERENIGING EN BEWONERSCOMMISSIES

- 9.1 De huurdersvereniging kan de bewonerscommissie ondersteunen bij het uitbrengen van advies, beleidsmatige ondersteuning, bemiddeling bij geschillen of praktische ondersteuning.
- 9.2 Als bewonerscommissies aangesloten zijn of zich aansluiten bij de huurdersvereniging worden de bewonerscommissie via de huurdersvereniging lid van de Woonbond.
- 9.3 Als bewonerscommissies een advies uitbrengen aan Woonservice zorgt de commissie voor een kopie van het adviesrecht ten behoeve van de huurdersvereniging.
- 9.4 Iedere bewonerscommissie levert een lid als afgevaardigde naar de ledenraad van huurdersvereniging.
- 9.5 De huurdersvereniging stimuleert de oprichting van nieuwe bewonerscommissies.

Artikel 10 GESCHILLEN

- 10.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen in eerste instantie schriftelijk gemotiveerd worden voorgelegd aan huurdersvereniging Samen Sterk. De huurdersvereniging heeft een bemiddelende rol tussen de partijen.
- 10.2 Mocht het geschil niet zijn beslecht, dan heeft de bewonerscommissie de mogelijkheid om het voor te leggen bij de geschillen/huurcommissie of de kantonrechter.

Artikel 11 DUUR VAN DE OVEREENKOMST EN WIJZIGING

- 11.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
- 11.2 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 6 maanden.
- 11.3 Voordat partijen deze overeenkomst conform het vorige lid opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden.
- 11.4 Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Westerbork, 27 januari 2014

Namens Woonservice,

Harro Eppinga, directeur-bestuurder

Fera Oldenziel, manager Klant en Markt

Namens Samen Sterk,

lentse van der Sluis, voorzitter

Wolter Pol, penningmeester

Bijlage 1 Onderwerpen van inspraak

Inspraak

Bewonerscommissie –

Woonservice Drenthe

INSPRAAK BEWONERSCOMMISSIE - WOONSERVICE DRENTHE

Onderwerpen van inspraak

In het hierna volgende overzicht wordt aangegeven over welke onderwerpen de huurdersvereniging of bewonerscommissie informatie-, advies- en instemmingsrecht heeft, zoals bedoeld is in het bewonerscommissie protocol.

Per onderwerp is in het overzicht aangegeven van welk niveau van inspraak sprake is:

- 1: **Informatierecht:** Dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen.
- 2: **Gekwalificeerd advies:** Dit is het in de wet omschreven adviesrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure.
- 3: **Instemmingsrecht:** De verhuurder dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met de huurdersvereniging.

Het agenderingsrecht geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of (in de samenwerkingsovereenkomst of bewonerscommissie protocol) extra zijn overeengekomen.

Onderwerp	Bewoners- commissie
A. Algemeen	
1. Ondernemingsbeleid	
2. Jaarplan vestigingen	
3. Ontwikkeling beleidsvisie	
4. Jaarverslag	
5. Analyse Centraal Fonds Volkshuisvestiging	
6. Wijzigingen statuten algemeen	
7. Wijziging statuten op onderdeel huurderparticipatie	
8. Voordracht Raad van Commissarissen huurleden	
B. Onderhoud en verbetering van de woningen	
1. Beleid en begroting onderhoud eerstvolgende jaar	
2. Meerjarenbeleid en procedure (mutatie)onderhoud	
3. Beleid basiskwaliteit	
4. Procedure klachtenonderhoud	
5. Planvorming groot onderhoud in complex	1

6.	Tijdsplanning en uitvoering groot onderhoud in complex	1
7.	Evaluatie bij onderhouds- en verbeteringsprojecten	
C.	Verhuur en woonruimteverdeling	
1.	Woonruimte verdelingsbeleid en systeem en verantwoording	
2.	Procedure aangaan en beëindiging huurovereenkomst	
3.	Beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opname staat)	
4.	Beleid zelfaangebrachte veranderingen (ZAV) en vergoeding	
5.	Woonruimte verdeling en verhuurbeleid op complexniveau	2
D.	Sloop met (vervangende) nieuwbouw en herstructurering	
1.	Beleid sloop (eerstvolgende jaar en meerjarig)	
2.	Afweging en argumentatie sloop/nieuwbouw	
3.	Bouw en investeringsprogramma	
4.	Algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep (begroting en ondernemingsplan)	
5.	Sociaal plan/plan	
6.	Herstructurering algemeen	
7.	Herstructurering wijk	2
E.	Woonverbetering en energiebesparing	
1.	Beleid woningverbetering en begroting eerstvolgend jaar	
2.	Meerjarenplan en woningverbetering en procedure (eerstvolgend jaar en meerjarig)	
3.	Planvorming renovatie complex	2
4.	Planning en uitvoering woningverbetering in complex	2 mits 70 % akkoord is
5.	Beleid en energiebesparing	
6.	Plan energiebesparing in complex	2
7.	Tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	
8.	Evaluatie woonverbetering en energiebesparingsprojecten	
F.	Aan en verkoop huurwoningen	
1.	Aan en verkoop algemeen	
2.	Splitsing en huishoudelijk reglement VVE	2

3.	Beleid tussenvormen huur en koop (TeWoon, Koopgarant)	
4.	Verkoopplan woningen in complex (per woning of complexgewijs)	2
5.	Beheer in gemengde complexen	2
G.	Huurprijsbeleid	
1.	Huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuren, "afstand" tot maximaal toegestane huur, relatie huurprijs/woningwaardering) eerstvolgend jaar en indicatie	
2.	Huurharmonisatie (bij mutatie)	
3.	Beleid liberaliseerde huurprijzen	
4.	Huurprijsbeleid per complex (per woning of complexgewijs)	2
5.	Huurverhoging bij woningverbetering per complex	2
6.	Beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	
H.	Servicekostenbeleid	
1.	Beleid servicekosten algemeen	
2.	Procedure afrekening servicekosten	
3.	Aard en omvang servicekostenpakket per complex	2
4.	Wijziging servicekosten pakket per complex	2
5.	Wijziging servicekosten per complex	2
I.	Fusies en samenwerkingsverbanden	
1.	Fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	
2.	Fusieplan	
3.	Fusiegevolgen voor huurders en resultaat verplichtingen	
4.	Invulling dienstverlening na fusie	
J.	Leefbaarheid en herstructurering	
1.	Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering	
2.	Onderhoud en verbetering woonomgeving wijkniveau	2
3.	Complex beheerplan en dagelijks beheer complex	2
4.	Sociale veiligheid (aanpak overlast, verbetering veiligheid)	2
K.	Wonen en zorg	

1.	Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering	
2.	Programma van eisen nieuwbouw voor ouderen	
3.	Aanpassing en oplussen woningvoorraad	2
4.	Woonzorg arrangementen (collectief)	2
5.	Collectieve dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, voorkomen gedwongen winkelnering, etc)	2
L.	Klachtencommissie	
1.	Vaststelling en wijziging reglement	
2.	Rapportage aantal en soort klachten	
3.	Klachten afhandeling door commissie en corporatie	
M.	Prestatieafspraken	
1.	Inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(s)	
N.	Participatie	
1.	Vaststelling en wijziging samenwerkingsovereenkomst	
2.	Participatieovereenkomst	
3.	Financiële bijdrage verhuurder aan huurdersvereniging en bewonerscommissie	
4.	Informatie aan bewoners algemeen	
5.	Informatie aan bewoners per complex	2