



Samenwerkingsovereenkomst Staedion en Huurdersvereniging Staedion

23 juni 2016

Reglement participatie van Bewonerscommissies Staedion

Overwegingen

- dat de verhuurder Staedion met dit reglement nadere invulling wil geven aan de uitwerking van de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna te noemen WOHV), de Woningwet en het BTIV2015 inzake het overleg met de bewonerscommissies op complexniveau.
- dat dit reglement zich niet beperkt tot de bewonerscommissies die zich bij de huurdersvereniging als lid hebben aangesloten, maar ook van toepassing is op bewonerscommissies die (nog) geen lid zijn, maar wel als dusdanig geregistreerd zijn bij Staedion.
- 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 woningstichting Staedion en bewonerscommissies zo goed mogelijk te laten verlopen

Artikel 1 De bewonerscommissie

1. De bewonerscommissie is een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex (niet zijnde een huurdersvereniging in de zin van artikel 1, eerste lid onder f van de WOHV) die de belangen behartigt van de bewoners van dat wooncomplex.
2. Onder een wooncomplex wordt verstaan een verzameling van in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
3. De bewonerscommissie stelt alle bewoners van het betreffende complex in staat zich bij de bewonerscommissie aan te sluiten.
4. De bewonerscommissie informeert de bewoners van het complex over haar activiteiten en betreft ze bij haar standpuntbepaling.
5. De bewonerscommissie schrijft tenminste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de bewoners 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 activiteitenverslag en financiële verantwoording.
6. De bewonerscommissie toont op verzoek van de verhuurder aan welk deel van de bewoners van het complex zij vertegenwoordigt, op welke wijze zij de bewoners betreft bij haar standpuntbepaling en hoe de communicatie met de bewoners plaatsvindt.
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 bewoners van het complex met de verhuurder in overleg kan treden. Dit besluit wordt genomen na advies van de huurdersvereniging. Beide partijen spannen zich in de oprichting en instandhouding van bewonerscommissies in woningcomplexen van verhuurder te bevorderen.
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.

9. De bewonerscommissie sluit zich bij voorkeur aan bij de huurdersvereniging die als uitgangspunt heeft exclusief de belangen van de bewoners van de verhuurder te behartigen.
10. De bewonerscommissie houdt de verhuurder en de huurdersvereniging op de hoogte van het bestuur van de bewonerscommissie of wijzigingen daarvan.
11. De verhuurder houdt de bewonerscommissie en de huurdersvereniging op de hoogte van de contactpersoon die namens Staedion de contacten onderhoudt met de bewonerscommissie.

Artikel 2 Informatie

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 of wijken waar de wooncomplexen zijn gelegen. Dit recht op informatie betreft in elk geval de onderwerpen zoals genoemd in artikel 3 van de overlegwet huurders – verhuurder:
 - a) Het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
 - b) Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
 - c) Het toewijzings- en verhuurbeleid;
 - d) De door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
 - e) Het beleid inzake de huurprijzen
 - f) De samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen;
 - g) Een voorstel tot fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
 - h) Het beleid inzake de leefbaarheid en herstructurering in buurten en wijken;
 - i) Het beleid inzake de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven;
 - j) Het beleid inzake servicekosten;
 - k) De uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder;
 - l) De prestatieafspraken.
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 2.
3. De verhuurder kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.

Artikel 3 Overleg

1. Verhuurder en bewonerscommissie overleggen tenminste eenmaal per jaar.
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.
3. Het overleg met de bewonerscommissie heeft betrekking op de onderwerpen genoemd in bijlage 2 die op complexniveau een rol spelen.

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.
5. De verhuurder en de bewonerscommissie kunnen zich in het overleg laten bijstaan door een deskundige adviseur, indien dit voor de behandeling van een of meer onderwerpen redelijkerwijs noodzakelijk is. Verhuurder en bewonerscommissie bepalen in onderling overleg de financiering.
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.
7. De verhuurder en bewonerscommissie kunnen besluiten over bepaalde onderwerpen gezamenlijk te overleggen met de huurdersvereniging en de bewonerscommissie(s) op complex- of wijkniveau.

Artikel 4 Advies

- 1 De bewonerscommissie kan de verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer op complexniveau.
2. Als de verhuurder zijn beleid of beheer wil wijzigen ten aanzien van een van de onderwerpen genoemd in bijlage 2 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.
3. De periode voor overleg en advies als bedoeld in het eerste lid bedraagt tenminste zes weken, gerekend vanaf het moment dat de informatie door de verhuurder is verzonden.
4. 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.
5. 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.
6. 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 VVE complexen

- 1 In VVE complexen waar zowel een vereniging van eigenaren als een huurdersvertegenwoordiging actief is (bewonerscommissie, contactgroep of contactpersoon), voert de vertegenwoordiger van de verhuurder overleg met de betreffende huurdersvertegenwoordiging over VVE-zaken, die ook de huurders aangaan.
- 2 Deze vertegenwoordiger van de verhuurder zorgt ervoor dat standpunten van de huurdersvertegenwoordiging inzake het beheer van het complex worden teruggekoppeld naar de VVE.
- 3 De uitslag van zaken uit de VVE-vergaderingen, die ook de belangen van de huurders van het complex raken, koppelt de vertegenwoordiger van de verhuurder terug naar de huurdersvertegenwoordiging van het complex.

Artikel 6 Faciliteiten

1. De verhuurder stelt de bewonerscommissie in staat haar werk te verrichten door haar voldoende en tijdig te informeren.
2. De verhuurder stelt op verzoek en binnen de door hem te bepalen redelijke grenzen een vergaderruimte, kopieerfaciliteiten en eventuele andere benodigdheden ter beschikking.
3. De verhuurder zal aan de bewonerscommissies op complexniveau ondersteuning verlenen in de vorm van een basisbijdrage van € 350,00 om aan de taken genoemd in het reglement van de bewonerscommissies te voldoen.
4. De verhuurder stelt de bijdrage genoemd in artikel 5, lid 3, jaarlijks in overleg met de Huurdersvereniging vast. Uitgangspunt is een verhoging van de bijdragen met het inflatiecijfer van het voorgaande kalenderjaar volgens het CBS.
5. De verhuurder kan met de bewonerscommissie op complexniveau afspraken maken over het verstrekken van aanvullende financiële steun voor onvoorziene extra uitgaven. Het verzoek tot aanvullende financiële steun dient vooraf te worden ingediend en voorzien te zijn van een toelichting in de vorm van een activiteitenplan.
6. Niet uitgegeven budget wordt geretourneerd aan verhuurder of verrekend met het budget van het komende jaar.
7. Definitieve afrekening vindt elk jaar plaats op basis van een door de bewonerscommissie opgestelde financiële verantwoording.
8. De financiële bijdrage vindt plaats direct na de ontvangst van de financiële verantwoording van het voorafgaande kalenderjaar.
9. De financiële bijdrage van de verhuurder aan de bewonerscommissie wordt op een hiervoor speciaal geopende bank-/girorekening gestort.
10. De door de verhuurder verstrekte financiële middelen zullen door de bewonerscommissie worden gebruikt voor onder andere het werk van de commissie, vergaderkosten en kleine activiteiten in het complex.

Artikel 7 Slotbepalingen

1. Dit reglement geldt voor onbepaalde tijd en gaat in op 23 juni 2016
2. Dit reglement wordt vastgesteld en gewijzigd door de directieraad van verhuurder in overleg en na instemming van de huurdersvereniging.
3. In alle gevallen waarin de WOHV en dit reglement niet voorzien, beslist de directieraad van verhuurder na overleg met de huurdersvereniging.