

Bijlage 1b Reglement bewonerscommissies

Dit reglement maakt integraal onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst tussen Woningstichting Eigen Haard en de Huurdersfederatie Alert. Dit reglement geldt ook voor bewonerscommissies die geen aansluiting hebben via een lokale huurdersorganisatie bij de Huurdersfederatie Alert.

Artikel 1 Begrippen en definities

Voor begrippen en definities verwijzen wij u naar artikel 1 van de samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 2 Doelstellingen en uitgangspunten

1. Dit reglement is bedoeld als een verdere uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst en wat minimaal in de Wet op het Overleg Huurders en Verhuurder en de Woningwet is bepaald.
2. Het verschaft het kader voor de bewonerscommissies (of complexvertegenwoordigers) en is bedoeld als hulp bij het functioneren van bewonerscommissies en bij het vertegenwoordigen en behartigen van de belangen van de bewoners van het complex waar de bewonerscommissie werkzaam is.
3. Bewonerscommissies zorgen ervoor dat ze voldoende mandaat hebben om afspraken te maken met de verhuurster. De vertegenwoordigers van de verhuurster zorgen ervoor dat ze voldoende mandaat hebben om afspraken te maken met de bewonerscommissies.

Artikel 3 Erkenning als bewonerscommissie door de verhuurster.

Voorwaarden om erkend te worden en te blijven als bewonerscommissies zijn:

1. Bewonerscommissies worden gekozen of aangewezen door degenen die zij vertegenwoordigen.
2. Bewonerscommissies houden degenen die zij vertegenwoordigen minimaal één keer per jaar op de hoogte van hun activiteiten en betrekken hen bij de standpuntbepaling.
3. Verhuurster erkent per complex slechts één bewonerscommissie.
4. Verhuurster houdt zich bovendien aan wat in de samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersfederatie Alert is bepaald, waarbij in het bijzonder artikel 7 van toepassing is.
5. Als er bij Eigen Haard of de lokale huurdersorganisatie twijfel is of de bewonerscommissie of complexvertegenwoordiger nog wel aan de erkenningvoorwaarden voldoet, kan dit worden getoetst en de erkenning worden ingetrokken. Dit kan echter niet zonder een advies van de lokale huurdersorganisatie en ook niet zonder dat de bewonerscommissie hiervan op de hoogte is gesteld bij aanvang van het onderzoek.

Artikel 4 Erkenning als complexvertegenwoordiger door verhuurster.

Als het niet mogelijk is om een bewonerscommissie op te richten, dan gelden de bepalingen van artikel 3 voor de erkende complexvertegenwoordigers. Voorwaarden om als complexvertegenwoordiger erkend te worden zijn verder:

1. De complexvertegenwoordiger kan aannemelijk maken dat hij of zij steun heeft van een aanzienlijk deel van de huurders om als contactpersoon voor het desbetreffende complex naar verhuurster op te treden.
2. Hij of zij staat open voor- en streeft naar de vorming van een reguliere bewonerscommissie voor het complex.
3. Via jaarlijkse toetsing kan een complexvertegenwoordiger die onvoldoende functioneert, in de sfeer van artikel 7.lid g van het bewonerscommissiereglement, de erkenning verliezen.

Artikel 5 Oprichting en verkiezing

1. Elke bewoner, lokale huurdersorganisatie en / of Eigen Haard kan het initiatief nemen om een bewonerscommissie op te richten.
2. De leden van de bewonerscommissie worden gekozen uit en door de bewoners van het complex dat door de bewonerscommissie wordt vertegenwoordigd.
3. De leden van een bewonerscommissie worden gekozen in een algemene bewonersvergadering door de bewoners van het complex dat door de bewonerscommissie wordt vertegenwoordigd.
4. De lokale huurdersorganisatie ondersteunt elk initiatief om een bewonerscommissie op te richten in complexen waar geen bewonerscommissie is.
5. De oprichters van een bewonerscommissie maken bij alle bewoners in het complex bekend:
 - a. dat zij zich kunnen aanmelden als lid van een bewonerscommissie;
 - b. op welke wijze deze aanmelding kan geschieden;
 - c. de sluitingsdatum van de termijn waarin zij zich kunnen aanmelden, met inachtneming van artikel 6 van deze bijlage.
6. De bewonerscommissie of de oprichters, schrijven de algemene bewonersvergadering uit. Alle bewoners worden daarvoor uitgenodigd. In de uitnodiging wordt de kandidatenlijst vermeld en op welke wijze de verkiezing geschiedt.
7. De verkiezing geschiedt schriftelijk. De kandidaten die de meeste stemmen hebben vergaard, zijn gekozen. Als er minder kandidaten zijn dan vacatures, worden de kandidaten geacht te zijn gekozen zonder dat er een stemming plaatsvindt.
8. Indien er meer kandidaten zijn dan vacatures valt de kandidaat of vallen de kandidaten af die de minste stemmen vergaard hebben. Zo nodig wordt een tweede stemronde gehouden tussen twee kandidaten die een gelijk aantal stemmen hebben vergaard. Bij het staken van de stemmen beslist het lot.
9. De bewonerscommissie stelt zich zelf jaarlijks aan alle bewoners voor, door het organiseren van een bijeenkomst en / of op een andere manier, zoals een nieuwsbrief of website.

Artikel 6 Kandidaatstelling

1. Alle bewoners worden eenmaal per vier jaar (zie artikel 7. lid 1) schriftelijk in de gelegenheid gesteld zich kandidaat te stellen voor deelname aan een bewonerscommissie:
 - a. per woning kan slechts één iemand lid zijn van de bewonerscommissie. Leden mogen geen verwanten zijn in de eerste of tweede graad;
 - b. wanneer er gegronde aanwijzingen bestaan omtrent misbruik en / of criminele, gevaarlijke of overlastgevendende activiteiten, die de belangen van de andere bewoners van het complex schaden, dan kan iemand om die reden als kandidaat worden geweigerd.
2. Kandidaatstelling geschiedt door schriftelijke aanmelding bij de verkiezingscommissie. Deze bestaat uit twee personen uit de zittende bewonerscommissie die in onderling overleg door de bewonerscommissie worden bepaald. Indien het een oprichtingsverkiezing voor een nieuwe bewonerscommissie betreft, bestaat de verkiezingscommissie uit twee leden die worden aangewezen door de lokale huurdersorganisatie of bij het ontbreken daarvan, door de Huurdersfederatie Alert en een participatiemedewerker van verhuurster.
3. Kandidaatstelling geschiedt door schriftelijke opgave die vergezeld gaat, van in elk geval personalia en adres. De verkiezingscommissie is gemachtigd de personalia te controleren.
4. De verkiezingscommissie beslist over de toelating van de kandidaat.
5. Het in dit artikel gestelde geldt ook voor kandidaten voor de functie van complexvertegenwoordiger.

Artikel 7 Beëindiging van het lidmaatschap

1. De leden van de bewonerscommissie treden in principe vier jaar na hun benoeming af volgens een aftredingrooster. Afgetreden leden kunnen terstond worden herkozen. Tussentijds benoemde leden nemen op het rooster van aftreden de plaats in van degenen die zijn vervangen.
2. Het lidmaatschap van de bewonerscommissie eindigt:
 - a. door aftreden volgens rooster;
 - b. door ontslagneming;
 - c. door ontslag door de bewonersvergadering;
 - d. wanneer het lid niet langer woonachtig is in het complex;
 - e. wanneer de wooneenheid waarin het lid woont niet langer tot het bezit van verhuurster behoort;
 - f. door overlijden;
 - g. wanneer er gegronde aanwijzingen bestaan omtrent misbruik en / of criminele, gevaarlijke of overlastgevende activiteiten die de belangen van de andere bewoners van het complex schaden, dan kan het lidmaatschap terstond worden beëindigd.
3. Voor het beëindigen van het complexvertegenwoordigingschap gelden de punten b tot en met g van lid 2 van dit artikel.
4. Bij ernstig disfunctioneren, kan een lid van de bewonerscommissie door de bewonerscommissie terstond worden geschorst. De schorsing kan door de bewonersvergadering worden omgezet in ontslag, met inachtneming van de regels van hoor en wederhoor.

Artikel 8a Representativiteit

1. De bewonerscommissie legt tenminste eenmaal per jaar op een algemene bewonersvergadering verantwoording af van het afgelopen jaar en bespreekt de plannen voor het komend jaar. Alle bewoners van het complex worden via vooraankondiging voor deze vergadering uitgenodigd.
2. De bewonerscommissie houdt daarnaast tenminste eenmaal per jaar de bewoners op de hoogte van haar activiteiten en plannen, zo mogelijk via moderne communicatiemiddelen.
3. Besluiten op een algemene bewonersvergadering worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen.
4. Indien zij dit wenst kan een bewonerscommissie rekenen op extra steun van de lokale huurdersorganisatie en / of verhuurster ten behoeve van het verbeteren van de betrokkenheid van de achterban met de activiteiten van de bewonerscommissie.
5. Indien de verhuurder of de lokale huurdersorganisatie constateert dat de achterban van de bewonerscommissie onvoldoende bereikt wordt, stellen verhuurster en lokale huurdersorganisatie samen met de bewonerscommissie een plan van aanpak op om de representativiteit te verbeteren.

Artikel 8b

1. Om bewoners zo veel mogelijk kansen te geven om te participeren worden ook nieuwe vormen van participatie ontwikkeld. Deze houden rekening met de diversiteit van de bewoners in complexen en maken zo veel mogelijk ook gebruik van moderne communicatiemiddelen. Dit wordt zo breed mogelijk in en voor zoveel mogelijk complexen gerealiseerd.
2. De bewonerscommissies werken mee aan de verbreding van de participatie.
3. Bij nieuwe vormen van participatie wordt altijd de samenhang met bestaande vormen gerealiseerd en wordt een verbinding gelegd naar de bestaande overlegpartners in de zin van de overlegwet.
4. Nieuwe vormen van participatie zullen niet ten koste gaan van de formele rechten van huurders of die van de bestaande huurdersorganisaties, de bewonerscommissies of de Huurdersfederatie Alert.

Artikel 9 Samenstelling en functie

1. De bewonerscommissie bestaat uit minimaal drie en maximaal negen leden.
2. De leden van de bewonerscommissie kiezen uit hun midden een voorzitter en verdelen de overige taken in onderling overleg.

Artikel 10 Taken en bevoegdheden

1. De bewonerscommissie is bevoegd aanbevelingen en voorstellen te doen die zij ten behoeve van het wonen in het complex nuttig en noodzakelijk acht.
2. Op schriftelijk ingediende vragen zal verhuurster binnen drie weken antwoorden.
3. Tot de taken van de bewonerscommissie behoren in ieder geval de volgende:
 - a. de bewoners te raadplegen, over onderwerpen van beheer en beleid op complex niveau;
 - b. de bewoners betrekken bij haar activiteiten;
 - c. de continuïteit van de bewonerscommissie te bewaken;
 - d. de verhuurster uit eigen beweging te informeren over relevante ontwikkelingen in het complex;
 - e. de kwaliteit van het wonen te bevorderen en de belangen van de bewoners behartigen die zij vertegenwoordigen;
 - f. verstandhouding tussen bewoners te bevorderen die voor goed overleg, met het oog op de belangenbehartiging van de bewoners noodzakelijk is;
 - g. het gebruik van digitale communicatiemogelijkheden wordt gestimuleerd en waar mogelijk door de verhuurster gefaciliteerd.

Artikel 11 Rechten

1. Naast wat in dit reglement is vastgelegd, dan wel voortvloeit uit wet- en regelgeving, is in bijlage 3 en opsomming gegeven van de specifieke rechten van bewonerscommissies. De paragrafen in de samenwerkingsovereenkomst tussen verhuurster en Huurdersfederatie, die betrekking hebben op bewonerscommissies, zijn overeenkomstig van toepassing.
2. Verhuurster zal, met betrekking tot voornemens tot transformatie, die rechtstreeks te maken hebben met een bepaald complex, de bewonerscommissie die de belangen voor dat complex behartigt, voor wat betreft de uitwerking van die voornemens beschouwen als huurdersorganisatie als bedoeld in artikel 2 lid 2 van de Overlegwet.

Artikel 12 Overleg verhuurster bewonerscommissie

1. Verhuurster en bewonerscommissie overleggen minimaal tweemaal per jaar en schouwen eenmaal per jaar in het complex. Indien één van de partijen dit nodig acht, kan er naast het voorjaarsoverleg, de schouw en het najaarsoverleg vaker overlegd worden over zaken die het complex betreffen.
2. Er worden elk jaar jaarafspraken gemaakt en prioriteiten vastgelegd in een overeenkomst tussen bewonerscommissie en Eigen Haard (zie bijlage 4).
3. Onderwerpen die door de bewoners van het betreffende complex worden voorgesteld kunnen door de bewonerscommissie, na overleg met de verhuurster op de agenda van de overlegvergadering worden geplaatst.
4. De bewonerscommissie ontvangt de agenda en uitnodiging voor de overlegvergadering uiterlijk veertien dagen voorafgaand aan de vergadering.
5. Verhuurster draagt zorg voor een schriftelijk verslag van de overlegvergadering. Dit verslag wordt binnen vier weken na de overlegvergadering aan de bewonerscommissie en alle overige aanwezigen toegezonden.
6. Het verslag van de overlegvergadering wordt indien gewenst na vaststelling in veelvoud van het aantal woningen door verhuurster aan de bewonerscommissie verstrekt.
7. Desgewenst kan de bewonerscommissie zich laten bijstaan door externe deskundigen.
8. De verhuurster ontwikkelt een praktische handleiding voor bewonerscommissies.
9. Indien het complex in eigendom is van een Vereniging van Eigenaren (VvE), spant Eigen Haard zich in dat er afspraken worden gemaakt tussen de huurders en appartementseigenaren over onderwerpen waarop de bewonerscommissies in relatie tot de verhuurster het recht van advies hebben. Verhuurster stelt de bewonerscommissie zo vroeg mogelijk op de hoogte van de voor hen relevante zaken in de VvE.
10. Verhuurster spant zich in om een adviescommissie op te richten bestaande uit huurders en eigenaar-bewoners, die het bestuur van de Vereniging van Eigenaren kan adviseren over het onderhoud en beheer van het complex en andere zaken die het belang van de huurders betreffen.

Artikel 13 Mandatering

1. De bewonerscommissie wordt vertegenwoordigd door één of meer van haar leden die mandaat hebben om met verhuurster afspraken te maken.
2. De verhuurster wordt vertegenwoordigd door de participatiemedewerker die mandaat heeft met de bewonerscommissie afspraken te maken.
3. Op verzoek ontvangen bewonerscommissie of verhuurster een schriftelijke verklaring van het mandaat.

Artikel 14 Financiën

1. De bewonerscommissie ontvangt voor het lopende jaar, voor 1 maart, na de afrekening van het afgelopen jaar, een vaste bijdrage van € 300,- (drie honderd euro) per jaar, plus een bedrag van € 1,- (één euro) per woning. (peildatum januari 2011). Bij de twee jaarlijkse evaluatie kan het bedrag worden aangepast.
2. Dit bedrag zal door de bewonerscommissie met name bestemd worden voor:
 - a. activiteiten in het kader van de belangenbehartiging van de achterban;
 - b. communicatie met de achterban;
 - c. vergaderkosten;
 - d. scholing.
3. Een hogere tegemoetkoming kan na een schriftelijke gemotiveerde aanvraag, vergezeld van een begroting en na beoordeling door verhuurster, door verhuurster ter beschikking worden gesteld.
4. Elk jaar vindt aan het begin van het jaar verantwoording en afrekening plaats met verhuurster over de in het voorafgaande jaar gemaakte kosten en gedane uitgave.
5. Op basis van de jaarlijkse afrekening wordt het eventuele batig saldo in mindering gebracht op de jaarlijkse bijdrage. Het uitgangspunt is dat er geen reserves ontstaan die het bedrag van de jaarlijkse bijdrage te boven gaan.
6. Voor extra toegekende gelden, geldt een afwijkende begroting en regeling.

Artikel 15 Duur van het reglement

De looptijd van dit reglement is gelijk aan die van de samenwerkingsovereenkomst waarvan dit reglement deel uit maakt.

Artikel 16 Arbitrage

Bij verschil van interpretatie, toepassing en uitvoering van dit reglement is de arbitrageprocedure van de samenwerkingsovereenkomst van toepassing.