

Reglement Bewonerscommissies – Woningstichting Rochdale

Overwegingen

- dat Rochdale erkent dat het in wederzijds belang is dat bewonerscommissies op complexniveau en Rochdale met elkaar overleg voeren over die zaken die voor de bewonerscommissies van wezenlijk belang zijn;
- dat dit reglement tot doel heeft samenwerking, communicatie en overleg tussen de woningcorporatie en bewonerscommissies zo goed mogelijk te laten verlopen;
- dat Rochdale met dit reglement nadere invulling wil geven aan de uitwerking van de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna te noemen 'Overlegwet') en het Besluit beheer sociale huursector (hierna te noemen: het BBSH) inzake het overleg met de bewonerscommissies op complexniveau;
- dat dit reglement als bijlage een onderdeel vormt van de samenwerkingsovereenkomst tussen Woningstichting Rochdale en haar centrale huurdersorganisatie, de Vereniging Bewonersraad Rochdale (hierna te noemen 'Bewonersraad');
- dat dit reglement van toepassing is op alle bewonerscommissies van complexen in beheer en eigendom van Rochdale waarmee Rochdale een samenwerkingsverband aangaat, wanneer deze lid zijn van de Bewonersraad, of anderszels niet noodzakelijk achten.

Artikel 1. De bewonerscommissie

1. De bewonerscommissie is een commissie of vereniging van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex.
2. Onder een wooncomplex wordt verstaan een verzameling van in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die voor Rochdale financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen. In dit reglement wordt de noemer 'wooncomplex' ook gebruikt voor de benoeming van verschillende wooncomplexen wanneer een bewonerscommissie meer dan een wooncomplex vertegenwoordigt.
3. De bewonerscommissie stelt alle huurders van het betreffende complex in staat zich bij de bewonerscommissie aan te sluiten.
4. De bewonerscommissie informeert de huurders van het complex over haar activiteiten en betreft hen bij haar standpuntbepaling.
5. De bewonerscommissie schrijft ten minste eenmaal (1) 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.
6. Op de jaarvergadering wordt het bestuur van de bewonerscommissie gekozen (of herkozen) uit haar leden.
7. Het bestuur van de bewonerscommissie bestaat uit minimaal twee (2) en maximaal vijf (5) leden en vertegenwoordigt de leden tegenover andere partijen.
8. De bewonerscommissie toont op verzoek van Rochdale aan:
 - a. welk percentage van de huurders van het complex zij vertegenwoordigt;
 - b. op welke wijze zij de huurders betreft bij haar standpuntbepaling;
 - c. hoe de communicatie met de huurders plaatsvindt.
9. Rochdale kan besluiten een bewonerscommissie niet te erkennen als bewonerscommissie in de zin van dit reglement, indien de bewonerscommissie niet aannemelijk kan maken dat zij namens ten minste tien procent (10%) van de huurders van het complex met Rochdale in overleg kan treden.

10. Wanneer er meerdere bewonerscommissies voor hetzelfde wooncomplex zijn opgericht, kan Rochdale besluiten slechts die bewonerscommissie als gesprekspartner te erkennen die het meest representatief is.
11. De bewonerscommissie wordt aanbevolen om lid te worden van de Bewonersraad en zo de standpunten van de huurders die zij vertegenwoordigt mee te laten wegen in het overleg tussen Rochdale en de Bewonersraad.
12. De bewonerscommissie bestaat uit ten minste twee (2) huurders van twee (2) verschillende huurwoningen in het complex dat de bewonerscommissie vertegenwoordigt. Wanneer er minder huurders actief zijn is sprake van een complexvertegenwoordiger.

Artikel 2. De complexvertegenwoordiger

1. De complexvertegenwoordiger is een huurder die de belangen behartigt van de huurders van het complex waar hij bewoner van is als daar geen bewonerscommissie actief is.
2. De complexvertegenwoordiger spant zich in voor het vormen van een bewonerscommissie in zijn complex.
3. Daartoe wordt hij actief ondersteund door Rochdale, middels advisering en facilitaire ondersteuning, zoals kopieerfaciliteiten of het verzenden van brieven aan de huurders van het complex. In onderling overleg – vooraf – met Rochdale kan ook een onkostenvergoeding worden afgesproken.
4. In afwachting van de vorming van een bewonerscommissie voorziet Rochdale de complexvertegenwoordiger van informatie zoals bepaald in artikel 3 en wordt overleg gevoerd conform artikel 4 van dit reglement.
5. De complexvertegenwoordiger mag ongeraagd adviseren over de onderwerpen zoals vermeld in de bijlage a). Op een schriftelijk advies zal Rochdale binnen drie (3) weken schriftelijk en gemotiveerd reageren.
6. De complexvertegenwoordiger kan geen aanspraak doen op de artikelen 5 en 6 van dit reglement, betreffende respectievelijk adviesrecht en faciliteiten.
7. Rochdale kan besluiten een complexvertegenwoordiger niet te erkennen als complexvertegenwoordiger in de zin van dit reglement, indien deze niet aannemelijk kan maken dat hij namens ten minste tien procent (10%) van de huurders van het complex met Rochdale in overleg kan treden.

Artikel 3. Informatie

1. Rochdale informeert de bewonerscommissie uit eigen beweging schriftelijk als zij voornemens heeft tot wijziging van het door haar gevoerde beleid of beheer in het complex ten aanzien van alle onderwerpen als genoemd in bijlage a).
2. Rochdale verstrekt de bewonerscommissie op verzoek schriftelijk informatie over haar beleid en beheer dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken wooncomplexen en de woonomgeving daarvan. Dit recht op informatie betreft in elk geval alle onderwerpen die zijn genoemd in bijlage a) bij dit reglement.
3. Rochdale zal de gevraagde informatie slechts weigeren als zij aannemelijk kan maken dat door het verstrekken van deze informatie:
 - a. de privacy van personen geschaad kan worden, en/of;
 - b. de zorgvuldigheid van beleidsvoorbereiding, bestuur en besluitvorming ernstig in gevaar kan komen, en/of;
 - c. de normale voortgang van de werkzaamheden onevenredig belemmerd kan worden. Bij weigering op een van de gronden zal Rochdale aangeven of, in welke vorm en/of op welke termijn de gevraagde informatie dan wel kan worden verstrekt.

4. Partijen kunnen afspraken maken over de vertrouwelijke behandeling van uitgewisselde schriftelijke en/of mondelinge informatie. Deze afspraken worden gemaakt vóór de verstrekking van de informatie. Wanneer vertrouwelijkheid wordt afgesproken wordt ook afgesproken voor welke tijd deze zal duren. Deze afspraken vervallen niet met de eventuele beëindiging van het lidmaatschap van de bewonerscommissie.
5. Rochdale stelt de bewonerscommissie in staat haar werk te verrichten door haar voldoende en tijdig te informeren.
6. Het verstrekken van de informatie vindt plaats op een zodanig tijdstip dat invloed van de bewonerscommissie mogelijk is op de menings- en besluitvorming van Rochdale.

Artikel 4. Overleg

1. Rochdale en de bewonerscommissie overleggen ten minste eenmaal (1) per jaar.
2. Buiten het jaarlijkse overleg kan op verzoek van Rochdale en/of de bewonerscommissie overleg plaatsvinden als dit door de verzoeker gewenst wordt geacht, bijvoorbeeld naar aanleiding van de informatie verstrekt volgens artikel 3 van deze overeenkomst.
3. Het overleg met de bewonerscommissie heeft betrekking op de onderwerpen genoemd in bijlage a) die op complexniveau een rol spelen.
4. De datum en agenda voor het overleg worden in overleg tussen Rochdale en de bewonerscommissie vastgesteld. Partijen hebben het recht onderwerpen op de agenda te plaatsen.
5. Rochdale wordt in het overleg vertegenwoordigd door een door haar gemandateerde medewerker.
6. Het overleg vindt plaats op een zodanig tijdstip dat invloed van de bewonerscommissie mogelijk is op de menings- en besluitvorming van Rochdale.
7. Rochdale 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.
8. Uiterlijk één (1) week voor de datum van het overleg informeren partijen elkaar over de gewenste aanwezigheid van deskundigen.

Artikel 5. Advies

1. Als Rochdale haar beleid of beheer wil wijzigen ten aanzien van een van de onderwerpen genoemd in bijlage a) bij deze overeenkomst, stelt zij de bewonerscommissie in de gelegenheid daarover met haar te overleggen en aan haar een schriftelijk advies uit te brengen over de beoogde beleidswijziging.
2. De periode voor overleg en advies als bedoeld in het eerste lid bedraagt zes (6) weken, gerekend vanaf het moment dat de informatie door de bewonerscommissie is ontvangen.
3. Wanneer Rochdale het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, laat zij dit binnen twee (2) weken na ontvangst schriftelijk en gemotiveerd aan de bewonerscommissie weten.
4. Rochdale voert het voorgenomen besluit niet uit gedurende een periode van drie (3) werkdagen nadat de bewonerscommissie de reactie van Rochdale als bedoeld in het derde lid heeft ontvangen.
5. Als de bewonerscommissie niet binnen de periode van zes (6) weken als genoemd in het tweede lid een schriftelijk advies heeft uitgebracht, dan wel heeft laten weten geen advies te willen uitbrengen, mag Rochdale ervan uitgaan dat de bewonerscommissie instemt met de voorgenomen wijziging van het beleid of beheer.
6. In onderling overleg kan worden afgeweken van de in lid 2, 3 en 4 genoemde termijnen.

Artikel 6. Faciliteiten

1. De bewonerscommissie die door Rochdale wordt erkend heeft recht op een jaarlijkse financiële basisbijdrage.
2. Deze basisbijdrage is bedoeld als vergoeding voor de kosten die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de activiteiten van de bewonerscommissie inzake:
 - a. de oprichting en instandhouding van de bewonerscommissie;
 - b. de communicatie met de bewoners, zoals het betrekken van de bewoners bij haar standpuntbepaling, informatievoorziening en het beleggen van vergaderingen;
 - c. (de voorbereiding van) het overleg met Rochdale;
 - d. (de voorbereiding van) de uitoefening van het informatie- en adviesrecht.
3. De hoogte van de basisbijdrage wordt jaarlijks vastgesteld door Rochdale, na overleg met de Bewonersraad.
4. De bewonerscommissie kan een verzoek doen voor een aanvullende bijdrage door Rochdale wanneer de activiteiten van de bewonerscommissie zoals omschreven onder het tweede lid niet voldoende bekostigd kunnen worden met de basisbijdrage.
5. Om een hogere bijdrage aan te vragen stelt de bewonerscommissie voor het begin van het kalenderjaar een begroting op van de te verwachte kosten in het volgende jaar en een onderbouwing daarvan en legt deze ter goedkeuring voor aan Rochdale.
6. Rochdale kan haar goedkeuring onthouden wanneer zij ook na overleg van mening is dat de begroting kosten bevat die redelijkerwijs niet noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van activiteiten zoals omschreven onder het tweede lid.
7. Binnen acht (8) weken na afloop van de begrotingsperiode stuurt de bewonerscommissie een financieel verslag met betrekking tot de hogere bijdrage naar Rochdale. Het verslag geeft inzicht in alle inkomsten en uitgaven in het afgelopen jaar en de eventueel opgebouwde reserves. Het verslag wordt onderbouwd met facturen en/of nota's.
8. Rochdale en de bewonerscommissie spreken af of en zo ja tot welk bedrag niet-bestede budgetten van enig jaar door de bewonerscommissie als reserve mogen worden aangehouden.
9. De Bewonerscommissie geeft Rochdale tijdig het nodige bewijs voor het identificeren van de rechthebbende van de bankrekening waarop de vergoeding wordt overgemaakt.

Artikel 7. Geschillen

Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit dit reglement kunnen op verzoek van een der partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan Geschillen Advies Commissie van Rochdale.

Artikel 8. Slotbepalingen

1. Het reglement wordt opgesteld en gewijzigd na overleg met de Bewonersraad Rochdale.
2. Het reglement geldt voor onbepaalde tijd en gaat in op 12 december 2012. Om de vijf (5) jaar wordt deze geëvalueerd en waar nodig geactualiseerd.
3. De volgende bijlagen vormen onlosmakelijk onderdeel van dit reglement:
 - a. Onderwerpenlijst.
 - b. Procesbeschrijvingen samenwerking.
4. In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet wordt door Rochdale en de bewonerscommissie, na overleg, gezamenlijk besloten.

Bijlage a)

Bij het reglement bewonerscommissies van Woningstichting Rochdale.

De onderwerpen als bedoeld in de artikelen 3, 4, en 5 van het reglement zijn:

	Onderwerp	Type recht	Uitwerking
1	Het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan de woonegelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving in het complex, waaronder de kleur van het schilderwerk in het complex, buiten en in gemeenschappelijke ruimten.	Advies	7.2.BC.2.WOHV
2	Het slopen, renoveren, verkopen en bezwaren van woonegelegenheden in het complex.	Advies	8.1.BC.2.WOHV 8.3.BC.2.SWO
3	Toewijzing aan specifieke doelgroepen binnen het complex.	Advies	8.1.BC.2.WOHV
4	De samenstelling, kwaliteitsniveau en de prijs van het servicekostenpakket in het complex.	Advies	7.1.BC.2.WOHV
5	Het beleid inzake de leefbaarheid van het complex.	Advies	8.1.BC.2.WOHV
6	Overeenkomsten met betrekking tot servicekosten en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het complex.	Advies	7.1.BC.2.WOHV 8.1.BC.2.WOHV
7	Globale gegevens mutaties in complex.	Informatie	7.4.BC.2.SWO
8	Informatie over maatregelen die Rochdale neemt ter uitvoering van beleid waar de overlegwet en deze SWO rechten over geeft aan de Bewonerscommissie.	Informatie	8.1.BC.2.WOHV
9	Rapportage over de prestaties van Rochdale aangaande zaken waar de overlegwet en deze SWO rechten over geeft aan Bewonerscommissie.	Informatie	8.1.BC.2.WOHV
10	Communicatie uitingen in het complex.	Informatie	8.2.BC.2.SWO

WOHW (Wet Overleg Huurder Verhuurder)

SWO (SamenWerkingsOvereenkomst)

BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector)

Bijlage b)

Bij het reglement bewonerscommissies van Woningstichting Rochdale.

Onderstaande lijst verwijst naar de procesbeschrijvingen voor de uitvoering van de afspraken die voortkomen uit dit reglement, van toepassing voor bewonerscommissies:

Cyclisch

[7.1.BC.2.WOHV]	Servicekosten begrotingen en afrekening
[7.2.BC.2. WOHV]	Onderhoudsplanning
[7.3.BC.2.SWO]	Bewonerscommissiebudget
[7.4.BC.2.SWO]	Rapportage/informatie nieuwe mutaties

Overigen

[8.1.BC.2.WOHV]	Beleidswijziging complex (binnen strategisch voorraad beleid)
[8.2.BC.2. SWO]	Communicatie uitingen in het complex (incl. aannemers)
[8.3.BC.2. SWO]	Bezinningsmoment bij verkoopstop
[8.4.BC.2. SWO]	Oprichten nieuwe Bewonerscommissie

WOHW	(Wet Overleg Huurder Verhuurder)
SWO	(SamenWorkingsOvereenkomst)
BBSH	(Besluit Beheer Sociale Huursector)