

BEWONERSCOMMISSIEREGLEMENT 2024

De verhuurder WoonInvest wil met dit reglement nadere invulling geven aan de uitwerking van de Wet op het overleg huurders verhuurders (hierna te noemen WOHV) inzake het overleg met de bewonerscommissies op complexniveau;

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;

Dit reglement heeft tot doel samenwerking, communicatie en overleg tussen de woningcorporatie en bewonerscommissies zo goed mogelijk te laten verlopen;

Bijlage 1, de Bevoegdhedentabel bewonerscommissie(s), maakt onlosmakelijk deel uit van dit reglement.

ARTIKEL 1 Begrippen en definities

Dit reglement verstaat onder:

- **Bewoner:** Een huurder of medehuurder of inwoner van een woning in een complex.
- **Bewonerscommissie (BC):** Een vertegenwoordiging van belangenbehartigers van huurders in een wijk of complex behorende tot het bezit van WoonInvest en erkent door WoonInvest, bestaande uit, door de bewoners minimaal 3 en maximaal 9 gekozen of aangewezen personen, niet zijnde een huurdersvereniging.
- **Complex:** Een woongebouw met één complexnummer.
- **Contactpersoon:** Eén of meerdere personen, die door het ontbreken van een bewonerscommissie in een complex, als aanspreekpunt door bewoners, Huurdersvereniging en verhuurder is aanvaard. Een contactpersoon kan anders dan daar waar zij in het reglement bewonerscommissies is genoemd, geen aanspraak maken op de rechten die hierin zijn benoemd.
- **Eigenaar:** Degene die door aankoop van een appartementsrecht eigenaar is geworden.
- **Gemeenschappelijke ruimte:** Zijn ruimten waar twee of meer gebruiksfuncties gemeenschappelijk gebruik van maken. Gemeenschappelijke ruimten behoren altijd toe aan meer dan één gebruiksfunctie.
- **Huurder:** Natuurlijk persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met de verhuurder. Tevens wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder.
- **Huurdersvereniging** Een vereniging of stichting met als doel het behartigen van de belangen van de huurders op verhuurdersniveau, van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen al dan niet door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt. Conform BW art 2:37 lid 1.
- **Huurwoning:** Een woning of wooneenheid die in eigendom of beheer is van de verhuurder.
- **Respectus:** Een huurdersvereniging die tot taak heeft de belangen van de huurders van WoonInvest te behartigen.
- **Verhuurder:** Een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet, dan wel eigenaar van de complexen, of degene die door de eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden.
- **Vereniging van Eigenaren (VvE):** De van rechtswege opgerichte Vereniging van Eigenaren op het moment dat het desbetreffende appartementengebouw is gesplitst in afzonderlijke

appartementenrechten. De Vereniging van Eigenaren is volgens de Wet het hoogste rechtsorgaan dat ook uitsluitend bevoegd is tot het doen van uitspraken rond onderhoud en beheer van een complex woningen.

- Werkgebied bewonerscommissie: Het complex die door de bewonerscommissie wordt vertegenwoordigd.
- Wijken/buurtten: Een samenstelling van bij verhuurder bekend staande administratief genummerde complexen van woningen en woongebouwen in een zelfstandig deel van een gemeente.

ARTIKEL 2 De bewonerscommissie

1. De bewonerscommissie is een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex (niet zijnde een huurdersorganisatie) die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex.
 - a. Bij een VvE: een eigenaar kan deelnemen aan de bewonerscommissie.
2. De bewonerscommissie stelt alle huurders van het betreffende complex in staat zich bij de bewonerscommissie aan te sluiten.
 - a. Bij een VvE: eigenaren mogen ook bij een bewonerscommissie aansluiten.
3. De bewonerscommissie informeert de huurders van het complex over haar activiteiten en betreft ze bij haar standpuntbepaling.
 - a. Bij een VvE: ook de eigenaren worden geïnformeerd.
4. 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.
 - a. Bij een VvE: ook de eigenaren worden uitgenodigd voor de vergadering.
5. De bewonerscommissie toont op verzoek van de verhuurder aan welk deel van de huurders van het complex zij vertegenwoordigt, op welke wijze zij de huurders betreft bij haar standpuntbepaling en hoe de communicatie met de huurders plaatsvindt.
 - a. Bij een VvE: ook het deel eigenaren van het complex die de bewonerscommissie vertegenwoordigt.
6. De verhuurder kan besluiten een bewonerscommissie niet te erkennen als bewonerscommissie in de zin van de WvO, indien de commissie niet aannemelijk kan maken dat zij namens de huurders van het complex met de verhuurder in overleg kan treden of indien niet voldaan wordt aan de volgende voorwaarden van verhuurder,
 1. Een bewonerscommissie bestaat uit minimaal drie en maximaal negen leden. Alle leden zijn minimaal 18 jaar. Er mogen maximaal 2 leden uit hetzelfde huishouden komen.
 2. De commissie kiest uit haar midden in ieder geval een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. WoonInvest is hierbij betrokken.
 - a. Bij een VvE: deze functies worden alleen door huurders uitgeoefend. Dit om een evenredige vertegenwoordiging tussen huurders enerzijds en de VvE – en eigenaren – anderzijds te creëren. De verhuurder en de VvE worden van alle benoemingen op de hoogte gesteld.
 3. De initiatiefnemers maken door middel van een huis aan huis te verspreiden brief via WoonInvest hun voornemens tot het oprichten van een bewonerscommissie bekend en stellen elke bewoner uit het complex in de gelegenheid zich kandidaat te stellen.
 4. Bewoners die zich kandidaat willen stellen melden dit binnen twee weken na bekendmaking bij WoonInvest.

5. Indien niet meer dan negen kandidaten zich hebben gemeld om lid te worden van de bewonerscommissie is de procedure als volgt:
 - a. De initiatiefnemers verspreiden onder de bewoners van het complex een uitnodiging voor een bewonersvergadering, waarin datum, tijdstip en plaats worden genoemd.
 - b. Tijdens deze vergadering wordt de oprichting van de commissie en de installatie van de leden door de bewoners bekrachtigd. Of initiatiefnemers stellen zich direct voor.
6. Indien meer dan negen kandidaten zich hebben gemeld om lid te worden van de bewonerscommissie is de procedure als volgt:
 - a. Verhuurder verspreidt onder de bewoners van het complex een kandidatenlijst.
 - b. In de kandidatenlijst worden tegelijkertijd datum, tijdstip en plaats van een bewonersvergadering genoemd waarin de verkiezing van de commissieleden plaatsvindt en de oprichting van de commissie door bewoners wordt bekrachtigd.
 - c. Een van de initiatiefnemers verzorgt samen met de verhuurder de voorbereiding van de vergadering.
 - d. De verkiezing vindt plaats door middel van een geheime en schriftelijke stemming.
 - e. De verhuurder zorgt voor het uitdelen van de stembriefjes, het verzamelen ervan, het tellen en de bekendmaking van de uitslag.
 - f. Het aantal op de kandidaten uitgebrachte stemmen bepaalt de uitslag. De negen kandidaten op wie de meeste stemmen zijn uitgebracht worden als commissieleden geïnstalleerd. De in aantal stemmen daarop volgende drie kandidaten worden op een reservelijst geplaatst. Wanneer in de commissie een vacature ontstaat zal de in aantal stemmen eerste van deze lijst in aanmerking komen deze vacature op te vullen. De reservelijst is in beheer bij de verhuurder.
7. De bewonerscommissie levert jaarlijks een begroting in bij de verhuurder, dit doet zij minimaal 1 maand voorafgaand het jaar waarop de begroting van toepassing is. Daarnaast legt zij na dit jaar binnen 3 maanden een verantwoording van het afgelopen jaar af bij de verhuurder, dit doet zij door zoveel mogelijk de kosten via bonnen en afschriften aan te leveren met een overzicht van alle kosten versus inkomsten. Alleen dan kan de bewonerscommissie een jaarlijkse tegemoetkoming van de verhuurder ontvangen.
7. Het lidmaatschap van een bewonerscommissielid eindigt door:
 - a. Beëindiging van de huurovereenkomst van de door het lid bewoonde woning, zonder dat een nieuwe huurovereenkomst aansluitend tot stand komt voor een woning gelegen binnen het complex of complexen door de bewonerscommissie vertegenwoordigd;
 - b. Bedanken voor het lidmaatschap;
 - c. Overlijden;
 - d. Door misdragingen of ongeoorloofd gedrag;
 - e. Bij gebleken ongeschiktheid kan BC met WI samen besluiten een lid te ontsetten (ander woord).
 - f. Door royeren op een algemene vergadering van de bewonerscommissie, wegens handelen in strijd met de reglementen of besluiten van de bewonerscommissie en/of WoonInvest of op onredelijke wijze benadelen van de bewonerscommissie.
 - g. Bij een VvE: verkoop van de door het lid gekochte appartement zonder dat in hetzelfde complex opnieuw een woning wordt aangekocht of gehuurd.

ARTIKEL 3 Informatierecht

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 bewonerscommissiereglement 2024.
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.
3. De verhuurder kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.

ARTIKEL 4 Recht op Overleg

1. Verhuurder en bewonerscommissie overleggen ten minste 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 1 van deze overeenkomst.
 - a. Bij een VvE: ook op verzoek van de VvE kan een overleg plaatsvinden.
3. Het overleg met de bewonerscommissie heeft betrekking op de onderwerpen genoemd in bijlage 1 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. Uiterlijk een maand 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. 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.
6. De verhuurder kan besluiten over bepaalde onderwerpen gezamenlijk te overleggen met meerdere huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies.

ARTIKEL 5 Adviesrecht

1. Als de verhuurder zijn beleid of beheer van zijn complexen wil wijzigen ten aanzien van een van de onderwerpen genoemd in bijlage 1 bij deze overeenkomst, kan de bewonerscommissie een schriftelijk advies uitbrengen over de beoogde beleidswijziging aan de huurdersvereniging. De huurdersvereniging bespreekt dit met de verhuurder.
2. Als de verhuurder zijn beheer op het complex waar een bewonerscommissie actief is wil wijzigen ten aanzien van een van de onderwerpen genoemd bij deze overeenkomst, stelt hij de bewonerscommissie in de gelegenheid daarover met hem te overleggen en aan hem een schriftelijk advies uit te brengen. De periode voor overleg en advies bedraagt maximaal zes weken, gerekend vanaf het moment dat de informatie door de verhuurder is verzonden. De bewonerscommissie kan hierbij hulp krijgen van de huurdersvereniging. De verhuurder voert zijn plannen niet uit voordat de bewonerscommissie dit advies heeft kunnen uitbrengen.
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. De verhuurder mag alleen van het advies afwijken als hij de bewonerscommissie binnen veertien dagen schriftelijk zijn motivatie voor de (gedeeltelijke) afwijking meedeelt. Als het advies over

het beleid gaat dan verloopt de reactie over dit advies via de huurdersvereniging. Als de verhuurder geen reactie geeft op het advies, betekent dit niet dat het advies automatisch is overgenomen. Dit geldt alleen voor een reactie op het advies van de huurdersvereniging.

4. 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 6 Faciliteiten

1. De verhuurder stelt de bewonerscommissie in staat haar werk te verrichten door haar voldoende en tijdig te informeren en ondersteunen.
2. De verhuurder stelt op verzoek een vergaderruimte, kopieerfaciliteiten ter beschikking op haar kantoor en haar andere ruimtes.

ARTIKEL 7 Geschillen

1. Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit dit reglement, al dan niet in combinatie met de Wohv, kunnen op verzoek van een der partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan de huurdersvereniging Respectus, die als bemiddelaar kan optreden.
 - a. Indien een conflict ontstaat binnen een bewonerscommissie wordt de bewonerscommissie geacht dit conflict zelf op te lossen. Daarna kan de BC een beroep doen op de verhuurder.
 - b. Wanneer een bewonerscommissie niet in staat is het conflict op te lossen, ook niet met hulp van de verhuurder, kan een beroep worden gedaan op de huurdersvereniging Respectus. Respectus kan hierin zelf bemiddelen of faciliteren in een onafhankelijke bemiddelende partij.
 - c. Bij geschillen tussen WoonInvest en de bewonerscommissie, die niet in redelijkheid oplosbaar zijn, kan de bewonerscommissie zich wenden tot de huurdersvereniging Respectus. Respectus zal indien nodig het geschil vervolgens voorleggen aan de klachtencommissie van WoonInvest.
 - d. Bewonerscommissies en huurdersvereniging Respectus kunnen ook naar de huurderscommissie stappen bij geschillen.
2. Eigenaren die lid zijn van de bewonerscommissie kunnen bij geschillen naar de VvE beheerder. De VvE beheerder meldt dit aan de verhuurder.

ARTIKEL 8 Slotbepalingen

1. Dit bewonerscommissiereglement is per 1 januari 2024 van toepassing op alle bewonerscommissies.
2. Het reglement wordt opgesteld en gewijzigd na overleg met de huurdersvereniging Respectus.

Bijlage 1. Bevoegdheidentabel bewonerscommissie, versie januari 2024

Verklaring van overzicht:

Participatiegraad/bevoegdheden:

1 = informatierecht

2 = adviesrecht

3 = recht op overleg

BC = bevoegdheid van bewonerscommissie

		BC
1	Informatieverstrekking aan bewoners op complexniveau m.u.v. regulier beheer	1
2	Meerjarenplanning of planning onderhoud komend jaar op complexniveau	1
3	Tijdsplanning en uitvoering groot onderhoud, verbetering in complex	1
4	Evaluatie bij onderhouds- en verbeteringsprojecten	3
5	Sociaal plan Sloop en Renovatie complex	2
6	Verkoop en procedure van complex	1
7	Evaluatie schoonmaak-, groenonderhoud- servicekosten	3
8	Concept afrekening servicekosten	1
9	Onderhoud en verbetering aan woonomgeving bij het complex, de buurt of de wijk voor wat betreft het deel van de huurder	3
10	Concept Leefbaarheidsplannen voor het complex, de buurt en de wijk	3
11	Uitvoering van beheer van gemeenschappelijke voorzieningen, technisch en niet-technisch per complex, en de buurt en de wijk	1
12	Toevoegen woningen door optoppen ed. van het complex	1
13	Woonzorg arrangementen (collectief) in het complex	1
14	Collectieve dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, voorkomen gedwongen verhuizing/uthuiszetting)	1
15	Huurverhoging	1