

## Reglement participatie van Bewonerscommissies

### Definities

- § Omnia Wonen: Stichting Omnia Wonen, gevestigd te Harderwijk
- § Bewoner of huurder: een meerderjarig persoon die met betrekking tot een woongelegenheden een huurovereenkomst is aangegaan met Omnia Wonen, medehuurders daaronder begrepen.
- § WOHV: Wet op het overleg huurders verhuurders.
- § Wooncomplex: een verzameling van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
- § Bewonerscommissie<sup>1</sup>: een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex (niet zijnde een huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, eerste lid onder f van de WOHV) die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex.

### Overwegingen

- § dit reglement ziet toe op de wijze van informatieverstrekking, overleg, adviesrecht tussen Omnia Wonen en bewonerscommissies op complexniveau
- § dat Omnia Wonen met dit reglement nadere invulling wil geven aan de uitwerking van de WOHV, het Besluit beheer sociale huursector inzake het overleg met bewonerscommissies op complexniveau, en artikel 2 lid 2 en 3 van de Samenwerkingsovereenkomst tussen Omnia Wonen en de Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen
- § dat Omnia Wonen erkent dat het in wederzijds belang is dat bewonerscommissies op complexniveau en Omnia Wonen 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 Omnia Wonen en bewonerscommissies zo goed mogelijk te laten verlopen

### Artikel 1 De bewonerscommissie

1. De bewonerscommissie stelt alle huurders van het betreffende complex in staat zich bij de bewonerscommissie aan te sluiten.
2. De bewonerscommissie bestaat uit minimaal drie leden.
3. De bewonerscommissie heeft het recht een huishoudelijk reglement vast te stellen waarin bijvoorbeeld de orde van de vergadering, verkiezing van nieuwe leden en een aftredingschema voor de leden kan worden geregeld.
4. De bewonerscommissie informeert de huurders van het complex over haar activiteiten en betreft ze bij haar standpuntbepaling.
5. De bewonerscommissie wijst één bewoner uit haar midden aan die als contactpersoon optreedt voor Omnia Wonen.
6. 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, een begroting maakt van de kosten genoemd in artikel 5 lid 2 van dit reglement en deze vaststelt. Omnia Wonen ontvangt een afschrift van de notulen van deze vergadering.

---

<sup>1</sup> Waar gesproken wordt over bewonerscommissies, kan ook gelezen worden huurdersvereniging of bewonersvereniging.

7. De bewonerscommissie toont op verzoek van Omnia Wonen 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.
8. Omnia Wonen kan besluiten een bewonerscommissie niet te erkennen als bewonerscommissie in de zin van artikel 1 lid g van de WOHV, indien de commissie niet aannemelijk kan maken dat zij namens de huurders van het complex met de verhuurder in overleg kan treden.
9. Wanneer er meerdere bewonerscommissies voor hetzelfde wooncomplex zijn opgericht, kan de verhuurder besluiten slechts die bewonerscommissie als gesprekspartner te erkennen die wat betreft de omvang van haar achterban het meest representatief is.
10. Indien een lid van de bewonerscommissie naar de mening van het bestuur van de commissie niet naar behoren functioneert, kan het bestuur deze persoon uit zijn functie ontzetten. Het bestuur stelt het betrokken lid ten spoedigste met opgave van redenen schriftelijk in kennis. Het betrokken lid is bevoegd binnen een maand na ontvangst van de kennisgeving in beroep te gaan in de eerstvolgende algemene vergadering van bewoners. De algemene vergadering kan slechts tot ontzetting besluiten door een daartoe strekkend besluit genomen met een meerderheid van het aantal uitgebrachte stemmen.
11. De bewonerscommissie wordt door Omnia Wonen niet meer als bewonerscommissie in de zin van dit reglement en/of de WOHV gezien zodra het betreffende wooncomplex door Omnia Wonen wordt verkocht of als na verkoop aan huurders het wooncomplex uit minder dan 25 woongelegenheden bestaat.
12. De algemene vergadering kan besluiten tot ontbinding van de bewonerscommissie door een daartoe strekkend besluit genomen met een meerderheid van het aantal uitgebrachte stemmen.

## **Artikel 2 Informatie**

1. Omnia Wonen verstrekt de bewonerscommissie uit eigen beweging 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 de onderwerpen die zijn genoemd in bijlage 1 bij dit reglement.
2. Omnia Wonen informeert de bewonerscommissie uit eigen beweging schriftelijk als zij voornemens heeft tot wijziging van het door haar gevoerde beleid of beheer ten aanzien van de onderwerpen als genoemd in bijlage 1.
3. Omnia Wonen informeert de bewonerscommissie uit eigen beweging schriftelijk als een woongelegheden binnen het wooncomplex door een nieuwe huurder wordt betrokken.
4. Omnia Wonen en de bewonerscommissie kunnen afspraken maken over de vertrouwelijke behandeling van door Omnia Wonen verstrekte informatie.
5. Omnia Wonen streeft in haar bedrijfsvoering naar transparantie en zal de betreffende informatie volledig en tijdig verstrekken. Indien het (tijdstip van) verstrekken van gegevens botst met het bedrijfsbelang van Omnia Wonen, dan kan zij echter besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken.

## **Artikel 3 Overleg**

1. De woonconsulent van Omnia Wonen van het betreffende wooncomplex en de bewonerscommissie overleggen ten minste eenmaal per jaar.
2. Buiten het jaarlijkse overleg kan op verzoek van Omnia Wonen 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 1 die op complexniveau een rol spelen.
4. De bewonerscommissie maakt notulen op van elk overleg tussen Omnia Wonen en de bewonerscommissie.
5. De datum en agenda voor het overleg worden in overleg tussen Omnia Wonen en de bewonerscommissie vastgesteld. Beiden hebben het recht onderwerpen op de agenda te plaatsen.
6. Omnia Wonen 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.
7. Uiterlijk een week voor de datum van het overleg informeren Omnia Wonen en de bewonerscommissie elkaar over de gewenste aanwezigheid van deskundigen. Omnia Wonen en de bewonerscommissie kunnen gemotiveerd aangeven of zij bezwaar hebben tegen de aanwezigheid van een of meer deskundigen tijdens het overleg.
8. Omnia Wonen kan besluiten over bepaalde onderwerpen gezamenlijk te overleggen met meerdere bewonerscommissies op complexniveau.

#### **Artikel 4 Advies**

1. Als Omnia Wonen haar beleid of beheer wil wijzigen ten aanzien van een van de onderwerpen genoemd in bijlage 1 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 maximaal zes weken, gerekend vanaf het moment dat de informatie door Omnia Wonen is verzonden.
3. Wanneer Omnia Wonen het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, laat zij dit binnen twee weken schriftelijk en gemotiveerd aan de bewonerscommissie weten.
4. Omnia Wonen voert het voorgenomen besluit niet uit gedurende een periode van drie werkdagen nadat de bewonerscommissie de reactie van Omnia Wonen als bedoeld in het derde lid heeft ontvangen.
5. 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 Omnia Wonen ervan uitgaan dat de bewonerscommissie instemt met de voorgenomen wijziging van het beleid of beheer.

#### **Artikel 5 Financiën**

1. Omnia Wonen stelt de bewonerscommissie in staat haar werk te verrichten door haar voldoende en tijdig te informeren.
2. Door Omnia Wonen zal een financiële vergoeding worden verstrekt voor kosten die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de activiteiten van de bewonerscommissie.
3. Op basis van een jaarplan met bijbehorende begroting doet de bewonerscommissie jaarlijks voor 1 november een verzoek voor een financiële bijdrage.
4. Op basis van jaarverslag met bijbehorende jaarrekening wordt er jaarlijks voor 1 februari verantwoording afgelegd aan Omnia Wonen over het gevoerde beleid en de besteding van de middelen van het afgelopen jaar.

5. Mocht deze datums door ziekte, feestdagen of andere bijzondere omstandigheden niet gehaald kunnen worden door de bewonerscommissie, dan wordt in overleg met Omnia Wonen een nieuwe datum vastgesteld.
6. Omnia Wonen zal de voorgenomen uitgaven in redelijkheid toetsen op:
  - de financiële bijdrage in relatie tot het aantal woongelegenheden in het wooncomplex;
  - uitgangspunt is een bijdrage van € 5,- per woongelegenheden per jaar (prijsspeil 01 januari 2010, dit bedrag wordt jaarlijks op 01 januari aangepast op basis van het jaarcijfer van de consumenten prijsindex);
  - doel van de bestedingen en geplande activiteiten van de bewonerscommissie.
7. De beslissing wordt door Omnia Wonen voor in februari genomen en bekend gemaakt. De vastgestelde bijdrage wordt jaarlijks voor 1 maart ter beschikking gesteld.

#### Artikel 6 Geschillen

1. Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit deze samenwerkingsovereenkomst, al dan niet in combinatie met de WOHV, kunnen op verzoek van een der partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan de geschillencommissie als bedoeld in de artikelen 11,12 en 13 van de samenwerkingsovereenkomst die is gesloten tussen Omnia Wonen en de Stichting Huurdersoverleg Omnia Wonen (S.H.O.W.)
2. Artikel 7 van de in het eerste lid genoemde samenwerkingsovereenkomst is van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 7 Slotbepalingen

1. Dit reglement geldt voor onbepaalde tijd en gaat in op 01 januari 2010.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te

..... op .....

namens Omnia Wonen,

namens de bewonerscommissie,

mr. G.W.M. van de Ven  
directeur Omnia Wonen,

Naam: .....  
Functie: .....  
Bewonerscommissie: .....

.....

.....

# Bijlage 1 bij het Reglement participatie van Bewonerscommissies

## Onderwerpen voor informatie, overleg en advies

De onderwerpen als bedoeld in de artikelen 2, 3 en 4 van het participatiereglement zijn de volgende, voor zover deze betrekking hebben op het betrokken wooncomplex:

- a. Voorzieningen aan woningen en woonomgeving.
- b. Slopen, renoveren en verkopen van woningen.
- c. Servicekostenpakket.
- d. Leefbaarheid en herstructurering.
- e. Contracten over servicekosten en beheer van een wooncomplex. Zoals bijvoorbeeld het schoonmaakcontract.
- f. Jaarlijks overzicht van geanonimiseerde uitspraken van de klachtenadviescommissie van de verhuurder
- g. Algemene informatie over het wooncomplex, zoals:
  - § Ondernemingplan
  - § Jaarverslag en Jaarrekening
  - § Volkshuisvestingsverslag
  - § Cijfermatige kerngegevens
  - § Prognoses op financieel en volkshuisvestingsgebied
  - § Meerjarenplannen, zoals bijvoorbeeld meerjarenbegrotingen of investeringsplannen.