



Reglement participatie van Bewonerscommissies

Definities

- Omnia Wonen: Stichting Omnia Wonen, gevestigd te Harderwijk
- Huurder: huurder van een woongelegenheden, die een huurderovereenkomst is aangegaan met Omnia Wonen
- Bewoner: onder bewoner wordt naast huurder verstaan degene, die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijfplaats in de gehuurde woning heeft en de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt
- WOHV: Wet op het overleg huurders- verhuurders
- Complex: een verzameling van in elkaars nabijheid gelegen woningen van Omnia Wonen, die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen
- Bewonerscommissie¹: een organisatie van bewoners die geacht wordt de belangen van de bewoners te behartigen van woningen in eigendom of beheer van Omnia Wonen in één of meer complexen, buurten, straten of wijken

Overwegingen

- dat dit reglement toe ziet 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 Wet op het overleg huurders verhuurders (hierna te noemen WOHV), de Woningwet 2015 en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) inzake het overleg met bewonerscommissies op complexniveau, en artikel 2 lid 2 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.
- Deze overeenkomst wordt beschouwd als een reglement zoals bedoeld in de WOHV en is daarvan een verdere uitwerking en aanvulling. Daar waar dit reglement niet in voorziet gelden de bepalingen van de WOHV.

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.

¹ Waar gesproken wordt over bewonerscommissie, kan ook gelezen worden huurdersvereniging of bewonersvereniging.



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 6 lid 1 van dit reglement en deze vaststelt. Omnia Wonen ontvangt een afschrift van de notulen van deze vergadering.
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 complex 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 ontsetten. 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 complex door Omnia Wonen wordt verkocht of als na verkoop aan huurders het complex financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins geen eenheid meer vormt.
12. Indien de algemene vergadering besluit tot ontbinding van de bewonerscommissie wordt Omnia Wonen daarvan binnen een week op de hoogte gesteld.

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 het betrokken complex 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 een woongelegenheden binnen het complex door een nieuwe huurder wordt betrokken.
3. Omnia Wonen en de bewonerscommissie kunnen afspraken maken over de vertrouwelijke behandeling van door Omnia Wonen verstrekte informatie.



4. 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 woonadviseur van Omnia Wonen van het betreffende complex 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 Instemming

Omnia Wonen voert een voornemen tot wijziging van het gevoerde beleid over servicekosten slechts uit na voorafgaande instemming van de bewonerscommissie.

Artikel 6 Financiën

1. Door Omnia Wonen zal een financiële vergoeding worden verstrekt voor kosten die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de werkzaamheden van de bewonerscommissie.
2. Op basis van een jaarplan met bijbehorende begroting doet de bewonerscommissie jaarlijks voor 1 november een verzoek voor een financiële bijdrage.
3. 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.
4. Mochten de in lid 2 of 3 genoemde datum 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.
5. Omnia Wonen zal de voorgenomen uitgaven in redelijkheid toetsen op:
 - de financiële bijdrage in relatie tot het aantal woonegelegenheden in het complex;
 - uitgangspunt is een bijdrage van € 5,50 per woonelegenheden per jaar (prijspeil 01 januari 2015, dit bedrag wordt periodiek aangepast op basis van het jaarcijfer van de consumenten prijsindex);
 - doel van de bestedingen en geplande werkzaamheden van de bewonerscommissie.
6. Omnia Wonen stelt op basis van de in lid 2 en 3 bedoelde documenten de financiële bijdrage vast en betaald deze binnen 1 maand na vaststelling aan de bewonerscommissie uit.

Artikel 7 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 artikel 10 de samenwerkingsovereenkomst die is gesloten tussen Omnia Wonen en de Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (S.H.O.W.)



**Stichting
Huurdersbelangen
Omnia
Wonen**



Artikel 8 Slotbepalingen

1. Dit reglement geldt voor onbepaalde tijd en gaat in op 30 november 2017

Aldus vastgesteld en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Harderwijk op ----- 2017.

Namens Omnia Wonen,

Namens de S.H.O.W,

Mevrouw M. Govers

De heer D. Penning

Directeur-bestuurder Omnia Wonen

Voorzitter S.H.O.W.

..... (bevoegd bestuurslid), verklaart namens de

Bewonerscommissie

(naam bewonerscommissie) kennis te hebben genomen van dit Reglement participatie van
Bewonerscommissies

Datum:

Plaats:

Handtekening:



**Stichting
Huurdersbelangen
Omnia
Wonen**



Bijlage 1 bij het Reglement participatie van Bewonerscommissies

Onderwerpen voor informatie, overleg en advies

De onderwerpen als bedoeld in de artikelen 2, 3, 4 en 5 van het participatiereglement zijn de volgende, voor zover deze betrekking hebben op het betrokken complex:

- a. Voorzieningen aan woningen en woonomgeving;
- b. Slopen, renoveren, verbeteren, onderhouden en verkopen van woningen;
- c. Toewijzings- en verhuurbeleid;
- d. Huurprijzen beleid;
- e. Servicekostenpakket;
- f. Leefbaarheid en herstructurering;
- g. Huisvesting voor ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg behoeven;
- h. Contracten over servicekosten en beheer van een complex. Zoals bijvoorbeeld het schoonmaakcontract;
- i. Algemene informatie, zoals:
 - Ondernemingsplan;
 - Jaarverslag en Jaarrekening.