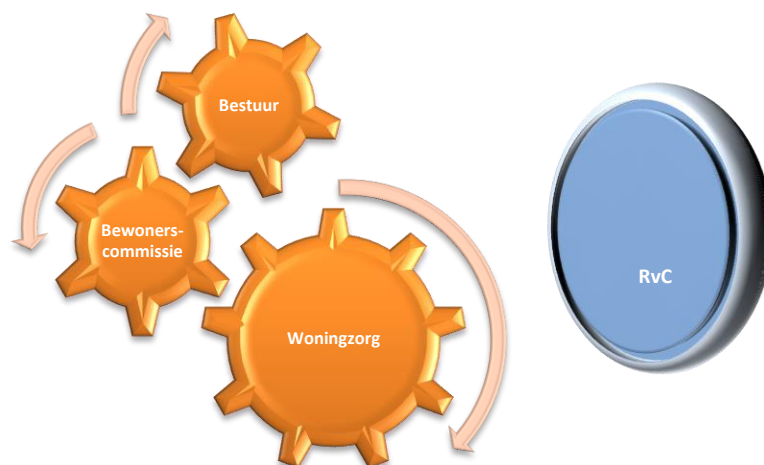




Bouwvereniging Woningzorg

Samenwerkings- overeenkomst

***Bestuur en Bewonerscommissie
Bouwvereniging Woningzorg***





Voorwoord

Bouwvereniging Woningzorg, hierna verder te noemen Woningzorg, overlegt graag met de bewoners van onze woningen. Hoe waardeert de bewoner die woning? Wat vindt de bewoner van de directe woonomgeving en de leefbaarheid van de buurt? Hoe ervaart de bewoner de dienstverlening van Woningzorg? Initiatieven van bewoners verdienen meer kansen. Wat kan beter? Als lid van een bewonerscommissie kan de bewoner meedenken en meepraten over woonkwaliteit, service en ontwikkeling van initiatieven. Dat is de essentie van een bewonerscommissie.

- Voor alle bij het beheer en beleid van Woningzorg betrokken partijen is een goede onderlinge verstandhouding van groot belang. Gestructureerd overleg en vertrouwen in elkaars uitgangspunten zijn noodzakelijk voor het creëren en bewaren van deze goede verstandhouding.
- Daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders is bevorderlijk voor een goede dienstverlening aan de huurders en een efficiënt beheer van de woningen door Woningzorg.
- Het is in het licht van de ontwikkelingen in de Volkshuisvesting - landelijk, regionaal en plaatselijk - belangrijk, dat georganiseerde huurders deze betrokkenheid en invloed uitoefenen vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie.
- Woningzorg wil huurders nauw betrekken bij haar beleid en wil hen daarom in de gelegenheid stellen zich uit te spreken over onderwerpen van beheer en beleid die voor hen van belang kunnen zijn.
- Woningzorg erkent de belangen van huurders en wil daarom afspraken maken die de mogelijkheden van inspraak en medezeggenschap van de Bewonerscommissie op het beleid van Woningzorg voldoende waarborgen.



Inhoud

Voorwoord	1
1. Wat is een bewonerscommissie?	3
2. Reglement Bewonerscommissie	6
3. De Overlegwet, de samenwerkingsovereenkomst en het reglement	9
3.1 Erkenning en vertegenwoordiging	9
4. Communicatie tussen Bewonerscommissie en Bestuur	10
4.1 Overleg	10
4.2 Informatie-, advies of instemmingsrecht	10
4.3 Waarover heeft de Bewonerscommissie informatierecht?	10
4.4 Waarover mag een bewonerscommissie adviseren?	11
4.5 Adviesprocedure	12
5. Hoe wordt de Bewonerscommissie gefaciliteerd?	13
6. Geschillen	13
7. Inwerkingtreding samenwerkingsovereenkomst	13
Bijlage: de Overlegmatrix	14



1. Wat is een bewonerscommissie?

1. Een bewonerscommissie is een vertegenwoordiging van en door huurders, die de woonbelangen van alle huurders van het wooncomplex Woningzorg behartigt. De leden van zo'n commissie zijn bewoners van een woning van Woningzorg.
2. Een bewonerscommissie houdt huurders op de hoogte van haar activiteiten en betreft hen bij gemeenschappelijke standpuntbepaling.
3. Eenmaal per jaar schrijft zij een vergadering uit voor alle huurders, om verantwoording af te leggen van wat de bewonerscommissie in het afgelopen jaar heeft ondernomen. Dan worden ook plannen voor het lopende c.q. het eerstvolgende jaar besproken en vastgesteld.



2. Reglement Bewonerscommissie

Bouwvereniging Woningzorg

Vastgesteld in de algemene ledenvergadering van 17 juni 2019

INLEIDING

De primaire taak van de bewonerscommissie is de belangenbehartiging ingevolge de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV).

BEGRIPSBEPALINGEN

Wooncomplex: de zelfstandige (huur)woningen van de Vereniging

Bewoners/ medebewoner: degene, die naast huurder en medehuurder met instemming van de Vereniging en/of de huurder zijn hoofdverblijf in de gehuurde woning heeft.

Bewonerscommissie: de bewonerscommissie in de zin van de Wet op het overleg huurder verhuurder en verankerd in artikel 47 van de statuten van de Vereniging.

Huurder en/of medehuurder: de natuurlijke personen die een woning huren in eigendom van de Vereniging.

Vereniging: de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: Bouwvereniging Woningzorg, statutair gevestigd te Maastricht.

Bewonersvergadering: reglementair bijeen geroepen vergadering van de bewoners van het wooncomplex

Verhuurder: de Vereniging

Samenwerkingsovereenkomst: de overeenkomst tussen de Vereniging en bewonerscommissie als bedoeld in artikel 3 van dit reglement.

HET INSTELLEN / OPRICHTEN VAN DE BEWONERSCOMMISSIE

Artikel 1.

1. De vorming van de bewonerscommissie gebeurt op initiatief van de bewoners van het wooncomplex, ondersteund door het bestuur van de Vereniging.
2. Kandidaat-commissieleden melden zich bij het bestuur van de Vereniging.
3. Het bestuur van de Vereniging roept de bewoners bijeen in een algemene ledenvergadering van de Vereniging, waarin de commissieleden worden gekozen.
4. De bewonerscommissieleden worden gekozen door de algemene ledenvergadering van de Vereniging.
5. De verkiezing vindt schriftelijk plaats, tenzij de vergadering anders bepaalt.



6. Een commissielid is gekozen bij meerderheid van stemmen. Bij meerdere kandidaten voor meer commissiezetels zijn degenen, op wie het hoogst aantal stemmen is uitgebracht, gekozen.

FUNCTIE EN TAAK

Artikel 2.

1. De bewonerscommissie wordt ingesteld conform de gestelde eisen in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder en vertegenwoordigt alle bewoners van het wooncomplex of een representatief aantal bewoners.
2. De bewonerscommissie behartigt de algemene belangen van de bewoners van het wooncomplex inzake wonen en woonomgeving.
3. De bewonerscommissie draagt bij aan:

- a. het goed functioneren van het wooncomplex in al haar doelstellingen;
- b. goede verhoudingen tussen bewoners onderling, de bewoners en de Vereniging.

Dit doet zij door middel van overleg, het geven van advies en het nemen van besluiten op basis van de haar toekomende bevoegdheden.

4. De bewonerscommissie is eindverantwoordelijke voor het beheer van de aan haar voor de belangenbehartiging toegekende financiële middelen en voor een verantwoorde besteding, overeenkomstig haar doelstellingen.

BEVOEGDHEDEN

Artikel 3.

De bevoegdheden die ter uitvoering van de in artikel 2 genoemde functie en taak zijn toegekend aan de bewonerscommissie kunnen nader worden vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst tussen de Vereniging en de bewonerscommissie bepaald.

SAMENSTELLING EN FUNCTIEVERDELING

Artikel 4.

1. De bewonerscommissie bestaat uit een oneven aantal van ten minste drie (3) en ten hoogste zeven (7) leden. De algemene ledenvergadering van Vereniging bepaalt het aantal leden. De leden kunnen slechts zijn degenen, ongeacht of zij lid zijn van de Vereniging, die huurder of medehuurder zijn van een woning die toebehoort aan de Vereniging.
2. De bewonerscommissie kiest uit haar midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
3. De samenstelling en functieverdeling wordt schriftelijk bekend gemaakt aan de bewoners en het bestuur van de Vereniging.



ZITTINGSDUUR/EINDE LIDMAATSCHAP

Artikel 5.

1. De zittingsduur van de leden van de bewonerscommissie is vier jaar.
2. Na twee jaar treedt ten minste 1/3 van het totaal aantal leden van de bewonerscommissie of volgens een door de bewonerscommissie vast te stellen rooster; de voorzitter en secretaris treden niet tegelijk af.
3. De aftredende leden van de bewonerscommissie zijn herkiesbaar.
4. Een lid kan door de algemene ledenvergadering van de Vereniging worden geschorst en ontslagen.
5. Wanneer een bewonerscommissie wordt opgeheven, worden het archief, de gelden, bankrekening(en) en de financiële boekhouding terstond overgedragen aan de nieuwe bewonerscommissie. Indien er geen nieuwe commissie wordt gevormd, worden stukken en bezittingen van de commissie terstond overgedragen aan de Vereniging.

VERGADERINGEN

Artikel 6.

1. De bewonerscommissie bepaalt intern hoe vaak zij bijeenkomt ten behoeve van de uitoefening van haar taak.
2. De bewonerscommissie kan huurders, deskundigen en overige personen uitnodigen ter vergadering. Genodigden hebben spreekrecht, doch geen stemrecht.
3. De bewonerscommissie overlegt tweemaal per jaar met het bestuur van de Vereniging.

BEWONERSVERGADERING

Artikel 7

1. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar wordt de bewonersvergadering bijeengeroepen door bewonerscommissie. Deze vergadering vindt plaats voorafgaand aan de algemene ledenvergadering van de Vereniging. Op deze bewonersvergadering legt de bewonerscommissie rekening en verantwoording af over het afgelopen jaar.
2. De bewoners worden schriftelijk voor de bewonersvergadering uitgenodigd door de secretaris met inachtneming van een oproeptermijn van ten minste veertien dagen, de dag van oproeping en van vergadering niet meegerekend. Onder schriftelijk is ook begrepen communicatie langs elektronische weg ingeval een bewoner daarmee heeft ingestemd.

VOORZITTER

Artikel 8.

1. De voorzitter is belast met de algemene leiding van de bewonerscommissie en draagt zorg voor de naleving van het reglement.
2. Hij ziet erop toe dat de besluiten van de bewonerscommissie tijdig worden uitgevoerd en worden nageleefd.



3. De voorzitter of diens plaatsvervanger heeft de leiding van de vergaderingen van de bewonerscommissie en van de gezamenlijke bewonersvergadering.

SECRETARIS

Artikel 9.

1. De secretaris is belast met het bijeenroepen van de bewonerscommissie, het opmaken van de agenda en het opstellen van het verslag van de vergaderingen, alsmede met het voeren van de briefwisseling en het beheren van de voor de bewonerscommissie bestemde en van de bewonerscommissie uitgaande stukken.
2. De secretaris plaatst de door de voorzitter en door de commissieleden opgegeven onderwerpen op de agenda. Ieder lid van de bewonerscommissie kan onderwerpen op de agenda doen plaatsen.
3. De secretaris draagt bij het neerleggen van zijn functie alle bij de functie behorende bescheiden in goede staat aan zijn opvolger over.
4. De secretaris maakt jaarlijks vóór 1 mei een verslag op van de werkzaamheden van de bewonerscommissie, verricht in het voorafgaande jaar. Dit jaarverslag behoeft de goedkeuring van de bewonerscommissie en wordt ter kennis gebracht van het bestuur en de bewoners.

PENNINGMEESTER

Artikel 10.

1. De penningmeester is belast met:
 - a. het beheer van de geldmiddelen en de bezittingen die ter beschikking van de bewonerscommissie staan, onder voorbehoud van instemming van de bewonerscommissie.
 - b. de inning van de financiële middelen.
2. De penningmeester is verplicht van de inkomsten en uitgaven een administratie bij te houden.
3. De penningmeester draagt bij het neerleggen van zijn functie alle bij de functie behorende bescheiden en middelen in goede staat aan zijn opvolger over. Overdracht van de stukken is pas mogelijk indien de boeken zijn gecontroleerd door het bestuur van de vereniging.

VERSLAGLEGGING

Artikel 11.

Van iedere vergadering van de bewonerscommissie en bewonersvergadering wordt een verslag opgemaakt dat in de volgende vergadering wordt vastgesteld en goedgekeurd door de commissie. Ten bewijze daarvan wordt het verslag door de voorzitter en secretaris getekend.



FINANCIËN

Artikel 12.

1. De financiële middelen van de bewonerscommissie bestaan uit:
 - a. een bijdrage van de Vereniging. De hoogte hiervan wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.
 - b. vrijwillige bijdragen van de bewoners, waaronder contributies.
 - c. andere baten.
3. Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4. Jaarlijks voor de aanvang van het nieuwe boekjaar, wordt door de penningmeester een begroting opgemaakt die de goedkeuring behoeft van de bewonerscommissie.
5. Jaarlijks, binnen drie maanden na afloop van het boekjaar, wordt door de penningmeester een financieel verslag opgesteld dat de goedkeuring behoeft van de bewonerscommissie en de bewonersvergadering.

ONKOSTEN

Artikel 13.

De door de leden van de bewonerscommissie in redelijkheid gemaakte kosten ten behoeve van de organisatie komen ten laste van het budget van de bewonerscommissie en worden door de bewonerscommissie en het bestuur van de Vereniging in gezamenlijk overleg vastgesteld.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 14.

1. Dit reglement mag niet in strijd zijn met de statuten van de Vereniging en de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder.
2. Dit reglement kan worden gewijzigd bij besluit van de algemene ledenvergadering van de Vereniging.



3. De Overlegwet, de samenwerkingsovereenkomst en het reglement

Sinds 1 januari 2009 regelt de Wet op het overleg huurders verhuurder, verder Overlegwet te noemen, de basis voor erkenning en ondersteuning van bewonerscommissies. Deze wet is de basis voor “collectieve huurrechten”. De Overlegwet biedt veel ruimte voor verschillende manieren waarop een bewonerscommissie zich kan organiseren. De wet laat ook veel ruimte voor wijzen waarop een bewonerscommissie haar rechten kan uitoefenen.

De Bewonerscommissie en het Bestuur van Bouwvereniging Woningzorg hebben op 31 januari 2021 een (Overlegwet)-overeenkomst, oftewel een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Voor de praktijk van de Bewonerscommissie Woningzorg geeft het Reglement Bewonerscommissie algemene richtlijnen (zie paragraaf 2).

3.1 Erkenning en vertegenwoordiging

De Bewonerscommissie Woningzorg heeft de haar toekomstige aanspraken wanneer en zo lang zij voldoet aan wettelijke eisen, de statuten van Bouwvereniging Woningzorg en het Reglement Bewonerscommissie. De Bewonerscommissie maakt de namen en adressen van de deelnemers aan de commissie schriftelijk bekend aan het Bestuur van Bouwvereniging Woningzorg. Uit haar midden wijst de commissie ten minste één contactpersoon aan. De door de Bewonerscommissie aangewezen contactpersoon verzorgt in eerste instantie de directe contacten tussen de Bewonerscommissie en het Bestuur.

De Bewonerscommissie informeert het Bestuur op verzoek hoe zij communiceert met huurders, hoe zij huurders betreft bij haar standpuntbepaling. Het Bestuur ontvangt het verslag van de bewonersvergadering zoals bedoeld in artikel 7 lid 1 van het Reglement Bewonerscommissie.



4. Communicatie tussen Bewonerscommissie en Bestuur

4.1 Overleg

De Bewonerscommissie en het Bestuur hebben conform artikel 6 lid 3 van het reglement tweemaal per jaar overleg met elkaar. Bewonerscommissie en Bestuur zien dit als een 'minimumbepaling': in de praktijk zullen zij in elk geval vier maal per kalenderjaar overleg met elkaar hebben. De data daarvan stellen zij vast voorafgaand aan een kalenderjaar. Deelnemers aan het overleg kunnen zich laten ondersteunen door derden.

Voor het overleg wordt in onderling overleg een agenda opgesteld, tenminste 10 dagen vóór de datum van het overleg te verzenden door het Bestuur. Van elk overleg wordt een besluitenlijst opgesteld. Die lijst stellen partijen vast in het volgende overleg. Buiten dit periodiek overleg kan op verzoek van de Bewonerscommissie of het Bestuur ook overleg plaats vinden binnen één maand na zo'n verzoek.

4.2 Informatie-, advies of instemmingsrecht

De Bewonerscommissie ontvangt op haar verzoek of op initiatief van het Bestuur informatie. Met betrekking tot nog te noemen onderwerpen heeft een bewonerscommissie het recht om het Bestuur van Woningzorg van advies te dienen. De Bewonerscommissie heeft in tegenstelling tot een huurdersorganisatie geen instemmingsrecht. Dit alles wordt hierna in de bijlage bij deze samenwerkingsovereenkomst (Overlegmatrix) nader uitgewerkt.

4.3 Waarover heeft de Bewonerscommissie informatierecht?

De Bewonerscommissie wordt door het Bestuur van Woningzorg op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk geïnformeerd over haar beleid en beheer dat rechtstreeks te maken heeft met het betrokken wooncomplex en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn, tenzij het bedrijfsbelang van Woningzorg zich daartegen verzet.

Dit betreft in ieder geval de onderwerpen:

- Statuten, huishoudelijk reglement;
- Jaarverslag en jaarrekening Bouwvereniging Woningzorg;
- Het initiatiefrecht voor groepen huurders, zoals onder meer bepaald in art. 7:243 van het Burgerlijk Wetboek¹;

¹ Artikel 7:243

1. Indien woonruimte in een gebouwde onroerende zaak voorzieningen behoeft als bedoeld in lid 2, kan de rechter op verzoek van de huurder bepalen dat de verhuurder verplicht is deze verbetering op eigen kosten aan te brengen, mits de huurder zich bereid heeft verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot deze kosten. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

2. Voorzieningen als bedoeld in lid 1 zijn:



- Het beleid technisch beheer voorzieningen en installaties van woongelegenheden of complexen;
- Klanttevredenheidsonderzoeken.

Het Bestuur informeert de Bewonerscommissie eigener beweging schriftelijk over haar voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer met betrekking tot onderstaande onderwerpen, tenzij het bedrijfsbelang van Woningzorg zich daartegen verzet.

- Uitwerking van de planning van renovatieprojecten
- Het overzicht van de begroting
- De jaarlijkse onderhoudsbegroting
- De meerjaren-onderhoudsbegroting

De informatieverplichting van het Bestuur ten opzichte van de Bewonerscommissie omvat in elk geval de informatie die voor het uitoefenen van de taak van de Bewonerscommissie van belang is. Informatie waarvan kennisname door de Bewonerscommissie schending van het recht op privacy van een individuele bewoner of woningzoekende zou betekenen, wordt door Woningzorg niet verstrekt. Wanneer de Bewonerscommissie van Woningzorg informatie krijgt die het Bestuur heeft aangemerkt als vertrouwelijk, betekent dit dat die informatie slechts verspreid mag worden binnen de Bewonerscommissie.

4.4 Waarover mag een bewonerscommissie adviseren?

Een bewonerscommissie heeft het recht gevraagd en ongevraagd te adviseren over de volgende onderwerpen:

- Bouwtechnische strategie ten aanzien van het woningenbestand;
- Het beleid planmatig onderhoud, verbetering en duurzaamheid woningen;
- Het beleid van in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden, en de direct daaraan grenzende omgeving;
- Uitwerking van het beleid inzake de leefbaarheid in de buurt en wijk waar de betrokken woongelegenheden zijn gelegen;
- Het toewijzings- en verhuurbeleid;
- Aankoop en verkoop van huurwoningen;
- Het huurprijsbeleid;
- De algemene voorwaarden van de huurovereenkomst;
- De samenstelling en prijs van een servicekostenpakket;
- Servicekostenovereenkomsten en beheerovereenkomsten;
- Een voorstel tot fusie van de verhuurder;
- Onderwerpen en procedures voor zover niet reeds benoemd, waarvan blijkt dat ze van wezenlijk belang zijn voor de huurders.

a. het thermisch isoleren van de uitwendige scheidingsconstructies;

b. het thermisch isoleren van de constructie die de scheiding vormt met de kruipruimte;

c. het ten behoeve van de verwarmingsinstallatie plaatsen van een verwarmingsketel met een opwekkingsrendement van ten minste 80%, indien de bestaande verwarmingsketel ten minste tien jaren oud is.



4.5 Adviesprocedure

Wanneer Woningzorg voornemens is tot wijziging van de in par. 4.4 genoemde onderwerpen vraagt het Bestuur schriftelijk advies aan de Bewonerscommissie. Deze adviesaanvraag moet zijn voorzien van nadere informatie over de beweegredenen en over de inhoud van het betreffende voornemen, alsook over de gevolgen ervan voor de huurders. Vervolgens wordt de Bewonerscommissie in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen. Er is sprake van een advies, waar de verhuurder alleen gemotiveerd van mag afwijken. Het advies verloopt volgens een vastgestelde procedure.

De Bewonerscommissie krijgt binnen 4 weken na verzending van de adviesaanvraag gelegenheid om met het Bestuur overleg te voeren over de verstrekte informatie en de adviesaanvraag. Na verzending van de adviesaanvraag brengt de Bewonerscommissie desgewenst binnen 6 weken schriftelijk advies uit aan het Bestuur.

Als de bewonerscommissie niet binnen zes weken schriftelijk advies heeft uitgebracht, of heeft laten weten geen advies te willen uitbrengen, kan het Bestuur de wijziging van het beleid of beheer doorvoeren. Binnen 2 weken nadat de Bewonerscommissie schriftelijk advies heeft uitgebracht deelt het Bestuur schriftelijk en gemotiveerd mee of het advies niet, dan wel gedeeltelijk, of geheel wordt opgevolgd. In aanvulling op deze mededeling informeert het Bestuur de Bewonerscommissie tevens schriftelijk over de tekst van het definitieve besluit.

Het Bestuur kan het voornemen waarop de betreffende adviesaanvraag betrekking heeft uitvoeren:

- na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de Bewonerscommissie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen, of
- nadat de door het Bestuur gestelde termijn van tenminste 6 weken is verstreken en geen advies is verstrekt door de Bewonerscommissie, of
- drie dagen nadat een schriftelijke reactie van het Bestuur, bevattend de gemotiveerde mededeling of het advies niet, dan wel gedeeltelijk, of geheel wordt opgevolgd, door de Bewonerscommissie is ontvangen.



5. Hoe wordt de Bewonerscommissie gefaciliteerd?

De Bewonerscommissie heeft geen recht op een kostenvergoeding. Maar Woningzorg draagt er zorg voor dat de Bewonerscommissie de werkzaamheden kan verrichten die met haar taak verband houden. Te denken valt aan het ter beschikking stellen van vergaderruimte, het laten gebruiken van kopieerapparaten, enz.

Daartoe verstrekt Woningzorg aan de Bewonerscommissie desgewenst jaarlijks een financiële bijdrage. Deze financiële bijdrage wordt berekend door het aantal huurders van Woningzorg dat de Bewonerscommissie vertegenwoordigt per de eerste van de maand januari te vermenigvuldigen met € 5,- (prijspeil 2020), jaarlijks te indexeren conform de CBS-prijsindex voor huishoudens. In de jaarlijkse begroting wordt deze financiële bijdrage als te reserveren post opgenomen. Afschrijving op deze post vindt plaats op basis van de door de Bewonerscommissie in te dienen factuur.

Naast de zojuist bedoelde financiële bijdrage kan de Bewonerscommissie in aanmerking komen voor een incidentele bijdrage, afhankelijk van bijzondere activiteiten in enig jaar. Zo'n incidentele bijdrage dient de Bewonerscommissie schriftelijk en gemotiveerd bij het Bestuur aan te vragen in oktober voorafgaand aan het jaar waarin zij de extra bijdrage wil ontvangen.

Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar wordt de bewonersvergadering bijeengeroepen door Bewonerscommissie. Deze vergadering vindt plaats voorafgaand aan de algemene ledenvergadering van de Vereniging. Op deze bewonersvergadering legt de Bewonerscommissie rekening en verantwoording af over het afgelopen jaar en verzoekt zij de aanwezigen haar decharge te verlenen. De Bewonerscommissie draagt er zorg voor dat het verslag van deze vergadering binnen zes weken wordt verzonden naar het Bestuur.

6. Geschillen

Geschillen die voortvloeien uit de Wet op overleg huurders verhuurder worden hetzij met een schriftelijk verzoek ingediend bij de huurcommissie, bedoeld in artikel 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, hetzij met een verzoekschrift voorgelegd aan de kantonrechter.

7. Inwerkingtreding samenwerkingsovereenkomst

Deze overeenkomst treedt in werking per 31 januari 2021 en geldt voor onbepaalde tijd. De overeenkomst kan tussentijds worden gewijzigd na overleg en overeenstemming tussen Bestuur en Bewonerscommissie.

Namens het bestuur,

.....

Peter Maessen

Voorzitter

.....

Bianca Boshuizen

Secretaris

Namens de Bewonerscommissie,

.....

Odette Joskin

Voorzitter

.....

Michiel Reimerink

Secretaris



Bijlage



Bijlage: de Overlegmatrix

Woningzorg, in deze vertegenwoordigd door het Bestuur, en de Bewonerscommissie hebben een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Daarin worden nadere afspraken gemaakt over de onderwerpen waarop de Bewonerscommissie inspraak heeft. Bij deze overeenkomst is een overlegmatrix ontwikkeld met onderwerpen en vormen van inspraak. Hierin staan de onderwerpen waarop de Bewonerscommissies invloed kan uitoefenen.

Vormen van inspraak:

1 = informatierecht op verzoek van de Bewonerscommissie.

2 = informatierecht uit eigen beweging van Woningzorg

3 = adviesrecht



Onderwerp	Vorm van inspraak: 1, 2 of 3		
A. Algemeen beleid			
1) Statuten, huishoudelijk reglement		2	
2) Wijziging statuten, huishoudelijk reglement			3
3) Missie, koers en strategisch beleid		2	3
4) (Meerjaren)begroting		2	3
5) Prognoses op volkshuisvesting- en financieel gebied	1		
6) Overzicht van voorgenomen activiteiten	1		
7) Jaarverslag, Jaarrekening		2	
8) Een voorstel tot fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek; samenwerking met derden die van wezenlijk belang is voor huurders			3
9) Beleid t.a.v. bereikbaarheid van verhuurder en informatievoorziening aan huurders			3
10) Regionale marktontwikkelingen die basis vormen voor beleidsontwikkeling		2	
11) Door de verhuurder gehouden marktonderzoeken		2	
12) Klanttevredenheidsonderzoeken		2	
13) Beleid overige dienstverlening			3



aan huurders

Onderwerp	Vorm van inspraak: 1, 2 of 3		
B. Onderhoud, verbetering, duurzaamheid en renovatie woningen			
1) Onderhoudsbeleid (waaronder de basiskwaliteiten verschillende woningtypen), beleid energiebeperkende maatregelen, beleid geriefsverbeteringen, beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen en beleid uitvoering onderhoudsplannen.			3
2) (Meerjaren)begroting onderhoud, verbetering en duurzaamheid			3
3) Planmatig- en groot onderhoud, inclusief begroting			3
4) Beleid huurdersonderhoud (incl. servicepakket en prijsstelling)			3
5) Beleid technisch beheer van woongelegenheden			3
6) Het beleid van in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving			3



7) Procedures mutatieonderhoud & reparatieonderhoud		2	
8) Beleid overname door huurder aangebrachte voorzieningen			3
9) Het beleid t.a.v. het renoveren van woongelegenheden			3

Onderwerp	Vorm van inspraak: 1, 2 of 3		
C. Aan en verkoop van woningen			
1) Het beleid m.b.t. het verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden		Beleid bezwaren van woongelegenheden: 2	Beleid verwerven en vervreemden woongelegenheden: 3

Onderwerp	Vorm van inspraak: 1, 2 of 3		
D. Leefbaarheid en woonomgeving			
1) Het beleid inzake de leefbaarheid in de buurt en wijk waar de betrokken woongelegenheden zijn gelegen			3
2) Procedure bij overlastgevende huurders			3
3) Tuinenbeleid			3



Onderwerp	Vorm van inspraak: 1, 2 of 3		
E. Huurprijzenbeleid & huurincasso			
1) Het beleid inzake de huurprijzen, huurdifferentiatie, huurharmonisatie bij mutatie			3
2) Incassobeleid			3

Onderwerp	Vorm van inspraak: 1, 2 of 3		
F. Woonruimtetoewijzing en verhuur			
1) Woonruimtetoewijzing (beleid, procedure en verantwoording)			3
2) Bespreking uitkomsten woonruimtetoewijzing		2	
3) De door de verhuurder te hanteren algemene huurvoorwaarden en overeenkomsten van huur en verhuur			3
4) Beleid woningruil, inwoning, onderhuur			3
5) Het zogenaamde laatste kans beleid			3



Onderwerp	Vorm van inspraak: 1, 2 of 3		
G. Servicekosten			
1) Procedure en inhoud van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning			3
2) Overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde			3
3) Wijziging servicekosten			3

Onderwerp	Vorm van inspraak: 1, 2 of 3		
H. Participatiebeleid			
1) Reglement bewonerscommissie			3
2) De samenwerkingsovereenkomst tussen Bestuur en Bewonerscommissie			Dit gaat verder dan het adviesrecht. Als contractspartij heeft de Bewonerscommissie instemmingsrecht.



Onderwerp	Vorm van inspraak: 1, 2 of 3		
I. Overige onderwerpen			
1) Onderwerpen en procedures niet in deze bijlage benoemd, waarvan blijkt dat ze van wezenlijk belang zijn voor de huurders			3
2) Informatie door de verhuurder verstrekt / verzonden aan groepen huurders; incl. onderwerpen uit besluitenlijsten overleg bewonerscommissie		2	