

Reglement bewonerscommissies

Huurders Organisatie Ons Doel (HOOD)

Inleiding.....	2
Artikel 1 Begrippen en definities	2
Artikel 2 Doelstelling BC.....	3
Artikel 3 Oprichting en erkenning.....	4
Artikel 4 Samenstelling	5
Artikel 5 Bevoegdheden en verplichtingen bewonerscommissie en de huurders die zij vertegenwoordigt.	6
Artikel 7 Samenwerking bewonerscommissie en verhuurder	6
Artikel 8 Samenwerking bewonerscommissie en HOOD	7
Artikel 9 Beëindiging van het lidmaatschap.....	7
Artikel 10 Financiën	7
Artikel 11 Beëindiging bewonerscommissie	9
Artikel 12 Geschillenregeling	9

Inleiding

Ons Doel en de vereniging HOOD zijn een samenwerking aangegaan die is vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK). De samenwerking is centraal opgezet, maar heeft een lokale verankering. Dit reglement bevat de kaders die gelden voor de lokale bewonerscommissie. Voldoet een bewonerscommissie aan deze kaders, dan kan zij naast haar wettelijke rechten, zoals vastgelegd in de overlegwet, ook een beroep doen op de voordelen die voortvloeien uit de samenwerking. Het gaat daarbij met name om een beroep op financiering en ondersteuning. Aan de bewonerscommissies worden in dit reglement eisen gesteld. Daarbij wordt echter niet uit het oog verloren dat ook de bewonerscommissie uit vrijwilligers bestaan die zich verbonden voelen met hun wooncomplex en zich daarvoor inzetten.

Artikel 1 Begrippen en definities

In dit reglement komen drie partijen ter sprake. Hieronder wordt in het kort aangegeven wie die drie partijen zijn.

Huurders Organisatie Ons Doel (verder: HOOD) is de huurdersvereniging die tot doel heeft de belangen van de huurders van Ons Doel te behartigen. HOOD heeft daartoe een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de Ons Doel. Hoe de HOOD haar doelstelling opvat en uitvoert staat beschreven in het beleidsplan.

Een Bewonerscommissie (verder: BC) is een, bij de oprichting, uit de huurders van een woningcomplex gekozen of benoemde vertegenwoordiging. Haar taak is het om de belangen van de bewoners op complexniveau te behartigen. Een BC kan een rechtspersoon zijn, dit is echter niet noodzakelijk.

Ons Doel (ook wel: de verhuurder) houdt zich overeenkomstig het Besluit Beheer Sociale Huursector bezig met de verhuur en het beheer van woningen in Leiden. HOOD heeft met Ons Doel een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin ook de rechten van bij HOOD aangesloten BC's vastgelegd zijn.

Begrippenlijst

Verhuureenheid: Een verhuureenheid is een woning waarvoor een contract is afgesloten met Ons Doel.

Complex: Een complex is een verzameling van woningen van de verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Artikel 2 Doelstelling BC

De doelstelling van een BC is het behartigen van de belangen van de huurders van het complex of de complexen die de BC vertegenwoordigt. De BC bevordert de participatie van de huurders in het complex. Hiertoe onderhoudt de BC middels onder meer bewonersvergaderingen, nieuwsbrieven, enquêtes, portiekgesprekken, een website, e-mail of anderszins contact met de bewoners in het complex, waardoor zij op de hoogte is van wensen en knelpunten die in het complex voorkomen. Anderzijds bevordert de BC de communicatie tussen de bewoners en Ons Doel. Door constructief overleg te voeren proberen beide partijen aan wensen tegemoet te komen en knelpunten op te lossen.

Artikel 3 Oprichting en erkenning

Ter waarborging van het democratische gehalte van een BC gelden ten aanzien van de oprichting van een BC de volgende regels en procedures.

1. Algemene regels

- a. bewoners in een complex nemen het initiatief tot het oprichten van een BC;
- b. indien bewoners niet het initiatief nemen tot het oprichten van een BC kan HOOD ook hiertoe besluiten;
- c. HOOD zal een initiatief van bewoners voor het oprichten van een BC actief ondersteunen;
- d. een BC bestaat uit minimaal drie leden en maximaal negen leden. Per verhuureenheid is bij voorkeur slechts één persoon lid van de BC. Alleen huurders van het complex of de complexen waarvan de BC de belangen behartigt kunnen lid zijn van de BC.

Uitgesloten van lidmaatschap zijn

- i. huurders die in dienst zijn bij de verhuurder, zitting hebben in de Raad van Bestuur, Raad van Commissarissen of een adviesraad van de verhuurder;
- ii. huurders die activiteiten ontplooiën die naar oordeel van de bewonerscommissie en/of de HOOD strijdig zijn met de belangenbehartiging van de huurders
- iii. personen waarvan er gegronde aanwijzingen bestaan omtrent misbruik ten behoeve van overlast gevende, gevaarlijke of criminele activiteiten die de belangen van de andere bewoners van het complex schaden

2. Procedures

- a. de initiatiefnemers maken door middel van een huis aan huis te verspreiden pamflet hun voornemens tot het oprichten van een BC bekend en stellen elke huurder uit het complex in de gelegenheid zich kandidaat te stellen. Dit kan worden aangevuld of vervangen door online communicatie, zolang alle verhuureenheden maar bericht hebben ontvangen;
- b. bewoners die zich kandidaat willen stellen, melden dit binnen twee weken bij de initiatiefnemers; de initiatiefnemers verspreiden onder de huurders van het complex een uitnodiging voor een bewonersvergadering, waarin datum, tijdstip en plaats worden genoemd;
- c. twee van de initiatiefnemers verzorgen (eventueel samen met een bestuurslid van HOOD) de voorbereiding van de vergadering. Tijdens deze vergadering wordt de oprichting van de commissie en de installatie van het bestuur door de huurders bekrachtigd;
- d. de verkiezing geldt voor vier jaar; bestuursleden zijn terstond herbenoembaar/herverkiezbaar.

3. Erkenning

Als aan bovenstaande procedure is voldaan wordt de bewonerscommissie als zodanig door HOOD erkend. Hiermee volgt automatisch erkenning door Ons Doel. Andersom zullen ook bewonerscommissies die door Ons Doel worden erkend door HOOD worden erkend.

Indien de HOOD geen bemoeienis heeft gehad met de verkiezing/benoeming stelt de BC het bestuur van de HOOD schriftelijk op de hoogte van de oprichting van de BC en haar samenstelling, postadres en het complex of de complexen of straten waarvan zij de belangen behartigt. De HOOD bevestigt schriftelijk de erkenning van de BC en stelt Ons Doel schriftelijk op de hoogte van de erkenning en samenstelling van de BC en haar werkingsgebied.

4. Opvolging

Een bestuurslid van een bewonerscommissie kan ten alle tijden aftreden. De secretaris van de bewonerscommissie (dan wel zijn of haar vervanger wanneer de secretaris aftreedt) meldt dit bij het bestuur van HOOD. De resterende leden van de bewonerscommissie voorzien zelf in de opvolging van aftredende leden. Bij voorkeur wordt een oproep verspreid in het complex, ook kunnen bewoners actief benaderd worden.

Artikel 4 Samenstelling

De commissie kiest minimaal uit haar midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Tevens wordt één lid van de commissie belast met het onderhouden van de contacten met Ons Doel en HOOD

Voorzitter: De voorzitter is tijdens de commissievergaderingen de gespreksleider. Hij zorgt ervoor dat iedereen aan het woord komt en brengt waar nodig voorstellen in stemming.

Secretaris: De secretaris zorgt voor de verslaglegging van de vergaderingen, voor de verspreiding van vergaderstukken en voor de archivering van stukken.

Penningmeester: De penningmeester beheert de financiën van de BC, houdt inkomsten en uitgaven nauwkeurig bij en stelt jaarlijks de jaarrekening op, alsmede de begroting voor het nieuwe jaar.

Contactpersoon: De contactpersoon zorgt voor het goed verlopen van contacten tussen de BC en Ons Doel enerzijds en tussen de BC en HOOD anderzijds. Naam en telefoonnummer van de contactpersoon kunnen worden opgenomen in de publicaties van Ons Doel en HOOD. De functie van contactpersoon is verenigbaar met één van de hiervoor genoemde functies.

Artikel 5 Bevoegdheden en verplichtingen bewonerscommissie en de huurders die zij vertegenwoordigt.

1. De BC nodigt alle huurders van het complex waarvoor de BC werkzaam is eenmaal per jaar uit voor een jaarvergadering. In deze vergadering
 - a. wordt verantwoording afgelegd over de activiteiten die in het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden en over de financiën;
 - b. presenteert de BC haar plannen voor activiteiten in het komende jaar, gekoppeld aan een begroting
2. Deze vergadering
 - a. wordt minimaal drie weken van tevoren aangekondigd;
 - b. wordt geleid door een lid van de bewonerscommissie;
 - c. geeft de huurders de gelegenheid om hun mening te geven;
 - d. van de vergadering wordt een vergaderverslag gemaakt, welke de volgende vergadering ter vaststelling wordt geagendeerd.
3. Bij stemming moet van tevoren aangekondigd worden of dit met handopsteking of schriftelijk gebeurt. Blanco of foute stemmen gelden niet bij het totaal. Er wordt slechts één stem per verhuureenheid uitgebracht. Een bewonerscommissie kan een huishoudelijk reglement opstellen over de verdere gang van zaken tijdens vergaderingen.
4. Op schriftelijk verzoek van minstens 10% van de huurders uit het betrokken complex, is de bewonerscommissie verplicht om een huurdersvergadering bijeen te roepen

Artikel 6 Samenwerking bewonerscommissie en verhuurder

De rechten van BC bewegen zich op die gebieden van beheer en beleid die voor huurders van het betreffende complex van wezenlijk belang zijn. Over dergelijke onderwerpen overlegt de BC met Ons Doel. Hiertoe dient Ons Doel de BC over van belang zijnde onderwerpen tijdig te informeren. De afspraak tussen de HOOD en Ons Doel is dat er minimaal één keer per jaar overleg moet plaatsvinden tussen Ons Doel en de BC met één of meerdere functionarissen van Ons Doel.

Bewonerscommissies beschikken over informatie-, advies- en instemmingsrecht. Over welke onderwerpen dit gaat is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen HOOD en Ons Doel. Deze kan worden geraadpleegd op de website van HOOD Leiden. (deze wordt geplaatst zodra deze beschikbaar is.

Artikel 7 Samenwerking bewonerscommissie en HOOD

1. De bewonerscommissie brengt binnen drie maanden na het verstrijken van het jaar verslag uit aan HOOD over de wijze waarop zij contact met de bewoners heeft onderhouden en hen heeft geïnformeerd. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van vergaderverslagen, nieuwsbrieven en/of een jaarverslag.
2. De bewonerscommissie participeert binnen de organen van de HOOD door deel te nemen aan haar activiteiten.
3. HOOD houdt de bewonerscommissie op de hoogte van haar keuzes en inzet.
4. HOOD geeft de bewonerscommissie mogelijkheid tot scholing.

Artikel 8 Beëindiging van het lidmaatschap

1. Het lidmaatschap van de bewonerscommissie eindigt:
 - a. door ontslagneming;
 - b. door ontslag door de bewonersvergadering;
 - c. wanneer het commissielid niet langer woonachtig is in het complex;
 - d. wanneer de wooneenheid waarin het commissielid woont niet langer tot het bezit van de verhuurder behoort;
 - e. door overlijden;
 - f. bij gegronde aanwijzingen omtrent misbruik, discriminatie, overlast, gevaarlijke of criminele activiteiten die de belangen van de bewoners van het complex schaden.
2. Bij ernstig disfunctioneren kan een lid van de bewonerscommissie door de bewonerscommissie of HOOD terstond worden geschorst. De schorsing kan door de huurdersvergadering worden omgezet in ontslag, met inachtneming van de regels van hoor en wederhoor.

Artikel 9 Financiën

1. Financiële ondersteuning

Een erkende BC heeft recht op een financiële vergoeding voor haar activiteiten. De afspraak met Ons Doel is dat de reguliere onkosten bij HOOD gedeclareerd kunnen worden aan het einde van het jaar. Declareren bij HOOD kan door het inleveren van een begroting en bonnen van de gemaakte onkosten.

Bij Ons Doel kan een vergoeding voor activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid worden aangevraagd.

Onder “reguliere kosten” worden verstaan de uitgaven die de commissie noodzakelijkerwijs doet voor het uitoefenen van haar taken. Zonder uitputtend te zijn rekent HOOD hiertoe de kosten voor:

- a. kantoorartikelen, telefoon/fax/e-mail, kopieerwerk;
- b. het jaarlijks organiseren van bewonersvergaderingen;
- c. overige communicatie met complexbewoners;
- d. het houden van commissievergaderingen;

- e. uitgaven voor attenties voor (individuele) bewoners;
- f. vervoerskosten commissieleden.

Ons Doel maakt zelf haar afwegingen indien er een verzoek door een bewonerscommissie wordt gedaan ten behoeve van het bevorderen van de leefbaarheid. De aanvraag kan gedaan worden bij de afdeling Sociaal Beheer.

Artikel 10 Beëindiging bewonerscommissie

1. HOOD is gerechtigd de bewonerscommissie te beëindigen
 - a. zodra blijkt dat er geen leden meer in de bewonerscommissie (willen) zitten;
 - b. bij het herhaaldelijk niet nakomen van dit reglement;
2. Als een bewonerscommissie wordt opgeheven moet dit binnen één maand aan HOOD gemeld worden. Als de betreffende persoon(en) niet meer aanwezig is(zijn) (dit kan verschillende oorzaken hebben) dan zijn de overgebleven commissieleden verantwoordelijk. Het spreekt voor zich dat alle aanwezige kasbescheiden en de gehele financiële administratie, aanwezige gelden, machtigingen bij de bank en wat er verder voorhanden mocht zijn, moeten worden overgedragen aan de penningmeester van HOOD.
3. Opheffing van de bewonerscommissie ontslaat de commissieleden niet van hun verplichtingen. Als een bewonerscommissie hierin in gebreke blijft dan zal HOOD zo nodig gepaste maatregelen treffen, dit kunnen en mogen juridische maatregelen zijn.

Artikel 11 Geschillenregeling

1. Conflict binnen een BC

Indien een conflict ontstaat binnen een BC wordt de commissie geacht dit conflict zelf op te lossen. Wanneer een BC niet in staat is het conflict op te lossen kan een beroep worden gedaan op HOOD. Het bestuur van HOOD zal, met inachtneming van de verenigingsstatuten en het huishoudelijk reglement, een van haar bewonersadviseurs en/of enige bestuursleden opdragen te pogen het geschil op te lossen.

Dit kan mogelijks op de volgende manier. Na een probleeminventarisatie – middels individuele gesprekken - nodigt de bestuursdelegatie de voltallige BC uit voor een bespreking. Wanneer de bespreking niet leidt tot een oplossing van het probleem volgt schorsing van de erkenning van de BC.

Gelijktijdig met het schorsingsbesluit zendt het bestuur van HOOD aan de leden van de BC de oproep om middels overleg het conflict op te lossen. HOOD zal daartoe nogmaals een overleg organiseren. Lukt dit niet binnen drie weken dan trekt HOOD de erkenning van de BC in. HOOD licht de bewoners van het complex en Ons Doel in over het intrekken van de erkenning van de BC. Vervolgens organiseert HOOD binnen 6 weken verkiezing voor het samenstellen van een nieuwe BC.

2. Verkiezingen na conflict:

- a. aan de verkiezingen na de intrekking van de erkenning van een BC kunnen alleen kieslijsten deelnemen;
- b. een kieslijst bestaat uit minimaal drie huurders; zijnde huurders van het complex of de complexen waarvan de BC de belangen behartigt, per verhuureenheid kan slechts één persoon lid worden; echtgenoten, (geregistreerde) partners, kinderen of huisgenoten, of werknemers van Ons Doel kunnen geen lid zijn van een (andere) kieslijst.
- c. doen er meer dan twee kieslijsten mee dan behoeft een kieslijst minimaal de handtekeningen van 10 % van de stemgerechtigde huurders om als kieslijst erkend te worden.

d. elke kieslijst aan deze verkiezingen krijgt de gelegenheid om middels een verkiezingspamflet (2x A4) zijn visie op het te voeren beleid van de BC duidelijk te maken aan de huurders. HOOD draagt zorg voor de druk en de verspreiding van de verkiezingspamfletten.

e. HOOD organiseert een bewonersvergadering voor de verkiezing van de BC.

f. de kieslijst die meer dan 50% van de uitgebrachte (geldige/niet blanco) stemmen behaalt, wordt de nieuwe bewonerscommissie. Doen er meer dan twee kieslijsten mee dan volgt stemming tot een kieslijst meer dan 50% van de uitgebrachte (geldige /niet blanco) stemmen behaald heeft.

3. Conflict tussen HOOD en een BC

Allereerst proberen partijen dit conflict middels overleg op te lossen. Lukt het niet het probleem tot tevredenheid van een van de partijen op te lossen, dan moet een partij de ander schriftelijk laten weten dat er sprake is van een onoverbrugbaar conflict.

Deze aanzegging dient te worden gericht aan de voorzitter en de secretaris (en indien deze functies in één persoon verenigd zijn, aan een ander lid) van de andere partij. In de aanzegging staan alle redenen tot conflict in maximaal 2 A4. Motivaties die zich later aandienen zullen niet bij dit conflict betrokken worden. De andere partij reageert schriftelijk met eveneens alle motivaties in maximaal 2 A4. Het bestuur van de HOOD organiseert daarop binnen 4 weken nogmaals een overleg. Hierbij kan een onafhankelijk voorzitter worden aangewezen.

Indien dit overleg niet leidt tot het oplossen van het conflict, wordt er een adviesorgaan samengesteld van drie personen; één persoon aangewezen door de BC, één persoon aangewezen door HOOD en één samengekozen onafhankelijke derde. Zij nemen de twee stukken (aanzegging en reactie) tot zich en beleggen een vergadering met beide partijen waarin beide partijen worden gehoord. Nadien brengen zij een advies uit, wat gevolgd zal worden door zowel de BC als door HOOD.