



**SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
STAEDION
EN
HUURDERSVERENIGING STAEDION**

2 oktober 2018

Reglement Participatie van Bewonerscommissies Staedion

Uitgangspunten voor dit reglement

- De Huurdersvereniging Staedion ondersteunt de bewonerscommissies bij het vertegenwoordigen van bewoners in het overleg met Staedion.
- De ambitie van Staedion is om een eigen Thuis bereikbaar te maken met haar bewoners. Medewerkers van Staedion stemmen hun handelen af op deze ambitie. Staedion gaat daarbij uit van het ondernemingsplan 2016-2020.
- Staedion erkent dat het belangrijk is dat bewonerscommissies op wooncomplexniveau met een vertegenwoordiger namens de verhuurder overleggen.
- Dit reglement is gebaseerd op de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (overlegwet), de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015.
- Het reglement gaat over het overleg tussen Staedion en de bewonerscommissies op wooncomplexniveau*.
- Staedion en de Huurdersvereniging Staedion hebben afgesproken hoe ze de wet en regelgeving ten uitvoer brengen in dit reglement.
- Het doel van dit reglement is om de samenwerking, communicatie en het overleg tussen Staedion en de bewonerscommissies constructief te laten verlopen.
- De Huurdersvereniging en Staedion zetten zich samen in voor het oprichten en in stand houden van bewonerscommissies en andere participatievormen, zoals contactgroepen, contactpersonen, activiteitengroepen en/of bewonerszelfbeheer.
- Dit reglement geldt voor alle bewonerscommissies.

Om te participeren zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De gespreksonderwerpen op de agenda zijn altijd in het collectieve belang van alle bewoners in het wooncomplex. De gespreksonderwerpen zijn benoemd in artikel 2 en 3. Het individueel bewonersbelang van bewoners (commissieleden en niet-leden) hoort buiten het overleg. Daarvoor worden bewoners doorverwezen naar de bekende communicatiekanalen zoals telefoonnummer 088 – 24 23 000, 'Mijn Staedion' of info@staedion.nl.
- De Huurdersvereniging biedt bewonerscommissies de mogelijkheid om training en opleiding te volgen. Zo kunnen zij hun taken beter uitvoeren. De Huurdersvereniging heeft een actueel opleiding- en trainingsaanbod online op haar website www.hvdh.org.
- Staedion en de bewonerscommissie zetten zich samen in om een goede sfeer van overleg te creëren en houden. Zij gaan respectvol om met elkaars standpunten. Om dat te bereiken houden alle deelnemers zich aan de gedragscode. De gedragscode is nog in ontwikkeling maar te vinden op de website van Staedion.
- Dit reglement is tot stand gekomen vanuit de wens voor een goede samenwerking. Daarom tekent de bewonerscommissie het reglement voor gezien of akkoord samen met de vertegenwoordiger van verhuurder Staedion. Dat geldt ook voor de bewonerscommissies die niet zijn aangesloten bij de Huurdersvereniging.
- Het tekenen van het reglement voor akkoord geeft de partijen alle rechten en plichten uit het reglement.

* De uitleg van vaktermen uit de tekst vindt u in een begrippenlijst aan het einde van dit document. Elke vakterm met een * wordt in deze lijst uitgelegd.

Artikel 1 De bewonerscommissie

1.1 Het oprichten van een bewonerscommissie

De bewoners die een nieuwe bewonerscommissie starten, nemen contact op met Staedion. Staedion informeert de Huurdersvereniging over de opgerichte of nieuw op te richten bewonerscommissie. De Huurdersvereniging en Staedion kunnen een andere vorm van participatie adviseren, als dat beter bij het doel van de bewoners past. Maatwerk is altijd mogelijk.

1.2 De samenstelling van een bewonerscommissie

- a. De bewonerscommissie zet zich in voor de bewoners in het wooncomplex.
- b. In de bewonerscommissie zitten minimaal twee bewoners*. Zij wonen bij voorkeur verspreid over verschillende woningen in het wooncomplex. Alle bewoners van het wooncomplex mogen lid worden van de bewonerscommissie. De bewonerscommissie vertegenwoordigt de bewoners en streeft daarom naar een zo breed mogelijke samenstelling.
- c. Heeft een wooncomplex meerdere bewonerscommissies? Dan kan Staedion besluiten om alleen te overleggen met de bewonerscommissie die het meest representatief is.
- d. Het dagelijks bestuur van de bewonerscommissie bestaat altijd uit een voorzitter en een secretaris en/of penningmeester. De bewonerscommissie bepaalt onderling wie welke functie vervult.
- e. Werkzaamheden of activiteiten van een bewoner die strijdig zijn, vanuit persoonlijk, financieel of economische belang, met zijn of haar taken in de bewonerscommissie zijn ongewenst. Uitzonderingen kunnen besproken worden met de Huurdersvereniging en Staedion.
- f. Het dagelijks bestuur en de overige bewonerscommissieleden vervullen een voorbeeldfunctie binnen het wooncomplex. Staedion kan samen met de Huurdersvereniging besluiten om een bewoner te weigeren als lid van de bewonerscommissie. Dit kan bijvoorbeeld als een lid of kandidaat-lid zich bij voortduring niet houdt aan de bepalingen in de huurovereenkomst.
- g. De bewonerscommissie en Staedion informeren elkaar en de Huurdersvereniging over wijzigingen in de samenstelling en contactgegevens. De bewonerscommissie houdt de Huurdersvereniging en Staedion op de hoogte van de leden van de commissie. Staedion geeft de bewonerscommissie en de Huurdersvereniging aan wie de vertegenwoordiger is.

1.3 De vertegenwoordiging van bewoners door de bewonerscommissie

De bewonerscommissie toont bij gereede twijfel aan dat zij bewoners vertegenwoordigt.

- a. Wanneer de bewonerscommissie niet kan aantonen dat zij bewoners vertegenwoordigt, kan Staedion besluiten om de bewonerscommissie niet meer te erkennen. De huurdersvereniging zal in dit geval door Staedion om advies worden gevraagd.

De bewonerscommissie geeft Staedion op verzoek informatie over :

- b. hoe zij de bewoners laat meedenken over standpunten;
- c. hoe zij met de bewoners communiceert.

1.4 De werkwijze van een bewonerscommissie

- a. De bewonerscommissie geeft bewoners informatie over activiteiten en standpunten en vraagt de bewoners om hun standpunten en meningen bijvoorbeeld:
 - in een nieuwsbrief
 - via Facebook
 - op een bewonersavond
 - via een website
 - door een vragenlijst of enquête
 - via het mededelingenbord
- b. De bewonerscommissie vergadert onderling zo vaak zij wil maar wel minimaal één keer per jaar.
- c. De bewonerscommissie vergadert minimaal één keer per jaar met de bewoners. In deze vergadering legt zij verantwoording af van de activiteiten van dit jaar en bespreekt zij de gespreksonderwerpen voor volgend jaar.
- d. De bewonerscommissie maakt een agenda voor de vergadering. De agenda is tijdig beschikbaar voor bewoners, bij voorkeur tenminste een week voor het overleg.

- e. De bewonerscommissie maakt van elke vergadering een verslag of actiepuntenlijst.
- f. De bewonerscommissie stuurt in het eerste kwartaal een verslag van de activiteiten en verantwoording van de financiën naar Staedion (zie ook artikel 7).

1.5 Lidmaatschap Huurdersvereniging

De bewonerscommissie sluit zich bij voorkeur aan bij de Huurdersvereniging. De Huurdersvereniging heeft als uitgangspunt het behartigen van de belangen van de bewoners van Staedion.

Artikel 2 Recht op informatie

2.1 Staedion geeft de bewonerscommissie voldoende en tijdig informatie over het wooncomplex en directe woonomgeving

Dat gebeurt als de bewonerscommissie er om vraagt of vanuit Staedion als het nodig is. Staedion hoeft deze informatie niet te geven als dat tegen het bedrijfsbelang is, bijvoorbeeld in een aanbestedingstraject.

2.2 Staedion geeft tenminste informatie over deze onderwerpen:

- a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen* aan woongelegenheden* en de direct daaraan grenzende omgeving;
- b. het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden* en bezwaren* van woongelegenheden;
- c. het toewijzings- en verhuurbeleid*;
- d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
- e. het beleid inzake de huurprijzen;
- f. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen;
- g. een voorstel tot een fusie* als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. het beleid inzake de leefbaarheid* in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering* van die buurten of wijken;
- i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven;
- j. overeenkomsten met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen* met een individuele meter en 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;
- k. de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder;
- l. de beoogde inhoud van prestatieafspraken* tussen de verhuurder en een of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken.

Artikel 3 Recht op overleg

3.1 Hoe vaak overleg

De vertegenwoordiger van Staedion heeft minimaal een keer per jaar overleg met de bewonerscommissie. Buiten dit jaarlijkse overleg kan op verzoek van de bewonerscommissie of Staedion extra overleg plaatsvinden.

3.2 Onderwerpen overleg

In het overleg bespreken Staedion en de bewonerscommissie in elk geval de onderwerpen uit artikel 2.2. Dit zijn zaken die voor de bewonerscommissie van wezenlijk belang zijn. Het gaat over onderwerpen uit de matrixlijst. De matrixlijst maakt als bijlage 3 onderdeel uit van de Samenwerkingsovereenkomst 2018 en dit reglement.

3.3 Adviseurs in het overleg

Staedion en de bewonerscommissie mogen een adviseur meenemen naar het overleg, bijvoorbeeld als dat voor een of meer onderwerpen nodig is.

3.4 Agenda overleg

De datum en de agenda voor het overleg bepalen Staedion en de bewonerscommissie samen. Dat doen zij zes weken van tevoren. De bewonerscommissie of Staedion doet hiertoe een eerste voorstel. Samen bespreken zij ook of er adviseurs nodig zijn. Twee weken voor het overleg krijgen de deelnemers de definitieve agenda. De deelnemers vertellen elkaar of er adviseurs of anderen bij dit overleg zijn.

3.5 Inschakelen Huurdersvereniging

Staedion en de bewonerscommissie kunnen samen besluiten om voor bepaalde onderwerpen de Huurdersvereniging uit te nodigen als adviseur en/of deskundige.

Artikel 4 Het recht op advies

4.1 De bewonerscommissie kan Staedion gevraagd en ongevraagd adviseren

Voor de onderwerpen uit artikel 2.2, dit zijn de onderwerpen uit bijlage 3, gelden de volgende afspraken:

a. De bewonerscommissie mag overleg vragen en adviseren voordat door Staedion voorgestelde veranderingen ingaan.

Informatie over voorgestelde veranderingen ontvangt de bewonerscommissie altijd schriftelijk en zonder dat zij daarom hoeft te vragen. Voor overleg en advies krijgt de bewonerscommissie minimaal zes weken de tijd. Die tijd gaat in als Staedion de informatie opstuurt. Krijgt Staedion niet binnen zes weken een reactie of laat de bewonerscommissie weten dat zij geen advies geeft of geen bezwaar heeft? Dan gaat de bewonerscommissie akkoord met de verandering. Staedion kan de verandering dan uitvoeren.

b. Staedion laat het de bewonerscommissie weten als zij het advies niet of slechts gedeeltelijk overneemt en noemt ook de reden

Dat doet Staedion binnen twee weken nadat zij het advies kreeg. Staedion legt uit waarom zij het advies niet of slechts gedeeltelijk uitvoert. Staedion voert de veranderingen niet meteen uit. Nadat aan de bewonerscommissie de reactie met uitleg is toegezonden, wacht Staedion nog drie werkdagen. De bewonerscommissie kan deze drie dagen gebruiken om eventueel beroep in te stellen. Dit kan als de bewonerscommissie denkt dat Staedion in de werkwijze iets verkeerd heeft gedaan. De Huurdersvereniging kan hierbij ondersteunen.

4.2 Staedion kan de veranderingen waarover zij de bewonerscommissie om advies heeft gevraagd laten doorgaan indien:

- a. de bewonerscommissie schriftelijk aangeeft dat zij hiertegen geen bezwaar heeft;
- b. de tijd om te adviseren genoemd onder artikel 4.1.a. is verstreken;
- c. de tijd om beroep in te stellen onder artikel 4.1.b. is verstreken.

Artikel 5 Advies over overige onderwerpen

De bewonerscommissie mag ook over andere onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies geven, dus over zaken die niet in artikel 2.2 staan. Dan gelden de afspraken in artikel 4.1.a. en 4.1.b. niet. De bewonerscommissie en Staedion maken samen dan andere afspraken.

Artikel 6 Wooncomplex met een Vereniging van Eigenaren* (VvE)

6.1 Onderwerpen in de VvE

Staedion overlegt met de bewonerscommissie onder andere over leefbaarheidsonderwerpen in de VvE.

6.2 Deelname aan de VvE

Staedion biedt de gelegenheid aan een afvaardiging van de bewonerscommissie om aanwezig te zijn bij Algemene Ledenvergadering van de VvE.

6.3 Standpunten huurders

Staedion geeft de standpunten van de bewonerscommissie over onder andere leefbaarheid door aan de VvE zodat de VvE het op de algemene ledenvergadering kan bespreken.

6.4 Informatie huurders

Staedion informeert de bewonerscommissie over besluiten die van belang zijn voor de huurders in de VvE. Het gaat hierbij om besluiten die op de algemene ledenvergadering genomen zijn.

Artikel 7 Faciliteiten

7.1 Financiële bijdrage

De bewonerscommissie kan jaarlijks een financiële bijdrage aanvragen van 350 euro. Daarmee kan zij de kosten betalen die nodig zijn om de taken goed te kunnen uitvoeren. Bewonerscommissies ontvangen de bijdrage als voorschot. In Bijlage 4 staan richtlijnen voor de besteding van de bijdrage.

7.2 Maximale bedrag

Staedion stelt de financiële bijdrage en het maximale bedrag in kas vast. Voor de duur van dit reglement is het maximale bedrag vastgesteld op 350 euro.

7.3 Financiële verantwoording

De bewonerscommissie legt per kalenderjaar bij Staedion financiële verantwoording af. Dat doet zij in het eerste kwartaal van het nieuwe jaar. De bewonerscommissie verstrekt een overzicht van de gemaakte kosten met kopieën van de daarbij behorende nota's aan Staedion. Voor deze verantwoording is een formulier beschikbaar. Het overzicht wordt getekend door ten minste twee bestuursleden, maar bij voorkeur door de voorzitter, secretaris of penningmeester. De bewonerscommissie bewaart, volgens wetgeving, tenminste 5 jaar de overzichten met de bijbehorende nota's.

7.4 Het voorschot

Het voorschot wordt vastgesteld door de bewonersconsulent na het verrekenen van het overgebleven voorschot uit het voorgaande jaar. Wanneer de verantwoording door de bewonersconsulent is goedgekeurd, dient de bewonerscommissie een ondertekende factuur voor het nieuwe voorschot in bij Staedion. Hiervoor is een document beschikbaar, te downloaden van de website van de Huurdersvereniging en in te vullen door de bewonerscommissie.

Het vastgestelde bedrag betaalt Staedion uit op het rekeningnummer zoals dat op de factuur is aangegeven. Staedion vult het kassaldo per kalenderjaar aan tot maximaal 350 euro.

7.5 Extra bijdrage

De bewonerscommissie kan een extra financiële bijdrage aanvragen voor het inhuren van externe deskundigheid via de Huurdersvereniging. De bewonerscommissie moet motiveren waarom zij dat nodig heeft. Wanneer een bewonerscommissie meer wil uitgeven dan de jaarlijkse 350 euro, kan zij voor het extra benodigde bedrag een verzoek indienen bij de bewonersconsulent. Na verkregen toestemming kan een voorschot worden aangevraagd en kunnen de uitgaven worden gedaan. Verantwoording gebeurt zoals bij de regeling voor de 350 euro.

Naast de basisbijdrage kan de bewonerscommissie ook een bijdrage voor een leefbaarheidsproject aanvragen.

7.6 Overige faciliteiten

De bewonerscommissie kan aan Staedion verzoeken een vergaderruimte en kopieerfaciliteiten beschikbaar te stellen.

Artikel 8 Geschillenregeling

De bewonerscommissie en/of Staedion kan een verschil van inzicht voorleggen aan de Huurdersvereniging.

- a. De bewonerscommissie en Staedion informeren elkaar als zij de Huurdersvereniging of een andere bemiddelaar inschakelen.
- b. De Huurdersvereniging kan, na het horen van Staedion en de bewonerscommissie, kiezen om bij een blijvend verschil van inzicht een bemiddelingstraject te starten.

- c. Indien een oplossing uitblijft, staan voor beide partijen de reguliere beroepsmogelijkheden open. Hoe dit precies in zijn werk gaat, staat te lezen op de website van Staedion.

Artikel 9 Duur van het reglement

1. Dit reglement gaat in op 2 oktober 2018

Dit reglement is onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst Staedion en Huurdersvereniging Staedion. Dit reglement geldt daarna voor onbepaalde tijd en vervangt eerdere reglementen.

2. Deze afspraken zijn gezamenlijk gemaakt

- a. Het reglement is vastgesteld en wordt gewijzigd door Staedion in overleg en na instemming van de Huurdersvereniging.
- b. De bestuursvoorzitter van Staedion en de voorzitter van de Huurdersvereniging ondertekenen de samenwerkingsovereenkomst.
- c. De bewonerscommissie tekent het reglement samen met Staedion.

Artikel 10 Slotbepaling

In alle gevallen waarin de overlegwet, de samenwerkingsovereenkomst en dit reglement niet voorzien, beslist het directieteam van Staedion in overleg met de Huurdersvereniging.

Namens de bewonerscommissie
voor gezien / akkoord

Namens Staedion

Naam en handtekening:

Naam en handtekening:

.....

.....

.....

.....

Datum:

Datum: