

Huurdersparticipatie

Huurdersparticipatie WonenBreborg

1. Waarom participatie?

In deze toelichting worden de belangrijkste aspecten van de huurdersparticipatie binnen WonenBreborg beschreven. De afspraken met betrekking tot de huurdersparticipatie zorgen ervoor dat er voor huurders op verschillende niveaus overleg mogelijk is met de verhuurder. Huurders worden zo betrokken bij het wonen en bij de woonomgeving, om te proberen het woongenot van de huurders zo optimaal mogelijk te maken. Zo kan een huurdersvertegenwoordiging ook overleggen met partijen zoals de politie, gemeente en welzijnswerk. WonenBreborg vindt het erg belangrijk huurders de gelegenheid te geven invloed uit te oefenen op de besluitvorming over beleid en beheer. In de Overlegwet die op 1 december 1998 in werking is getreden wordt het overleg tussen huurders en verhuurder geregeld.

2. Reglement huurdersparticipatie

WonenBreborg heeft in overleg met haar huurdersbelangenorganisaties een 'reglement huurdersparticipatie' opgesteld. Dit reglement geeft aan op welke niveaus overleg plaatsvindt en hoe overlegstructuren en participatiewijzen zijn geregeld. (Zie bijlage 1 voor het volledige reglement.)

Soorten rechten

In dit reglement wordt beschreven dat er 3 soorten rechten zijn binnen de participatie, te weten, informatierecht, gekwalificeerd adviesrecht en instemmingsrecht. Hieronder wordt kort weergegeven wat deze rechten inhouden (voor een uitgebreidere beschrijving zie Reglement Huurdersparticipatie, artikel 6).

1. Informatierecht

Voor die thema's waarbij het informatierecht geldt, zorgt WonenBreborg ervoor dat de betreffende huurdersvertegenwoordiging zo snel mogelijk alle relevante informatie krijgt.

2. Gekwalificeerd adviesrecht

WonenBreborg kondigt aan dat zij haar beleid wil gaan aanpassen of bepaalde maatregelen wil treffen met betrekking tot die onderwerpen waarvoor gekwalificeerd adviesrecht geldt. De huurdersvertegenwoordiging brengt binnen zes weken na kennisgeving schriftelijk advies uit aan WonenBreborg. Binnen deze termijn heeft de bewonerscommissie c.q. HBO Wonen 99 / Bewonersplatform WonenBreborg – Breda c.q. de SHW recht op overleg. Tijdens de bedoelde termijn zal WonenBreborg haar voornemen niet uitvoeren, behalve als dit anders met de huurdersvertegenwoordiging is afgesproken.

Als WonenBreborg geheel of gedeeltelijk van het advies wil afwijken zal zij dit binnen 10 werkdagen na het ontvangen van het advies schriftelijk en gemotiveerd aan de huurdersvertegenwoordiging laten weten. De huurdersvertegenwoordigingen mogen ook op eigen initiatief schriftelijke adviezen aan WonenBreborg geven.

3. Instemmingsrecht

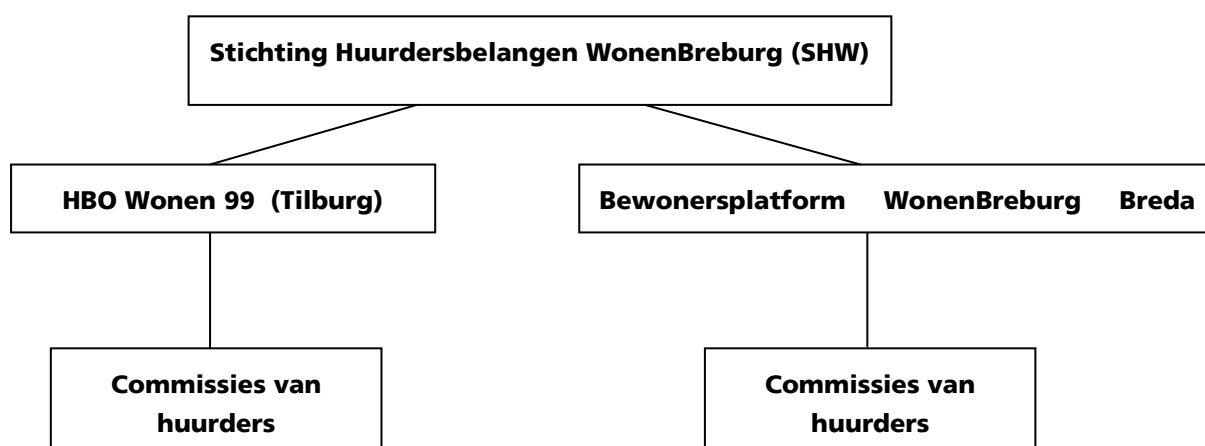
WonenBreborg zal pas een besluit nemen over onderwerpen waarover de huurdersvertegenwoordigingen instemmingsrecht hebben als er door de partijen overeenstemming is bereikt. In dit reglement is opgenomen dat een commissie van huurders moet instemmen met het

voornemen van WonenBreburg indien in ieder geval 70% van de huurders van het complex dat zij vertegenwoordigt met het voornemen van WonenBreburg instemt.

3. Niveaus huurdersparticipatie

Het reglement huurdersparticipatie kent 3 niveaus waarop participatie plaatsvindt; op complex niveau waar WonenBreburg overleg voert met Commissies van huurders, op stedelijk niveau in overleg met HBO Wonen 99 (Tilburg) / Bewonersplatform WonenBreburg Breda (Breda) en op niveau van WonenBreburg in haar geheel, waarbij overleg wordt gevoerd met de Stichting Huurdersbelangen WonenBreburg (SHW).

De structuur van deze participatie ziet er dan als volgt uit:



Hieronder worden deze niveaus beschreven.

3.1. Commissies van Huurders

Een commissie van huurders behartigt de belangen van alle bewoners in een complex.

Wat is een commissie van huurders

Een commissie van huurders bespreekt met WonenBreburg zaken zoals veiligheid en leefbaarheid in de buurt en de voorzieningen in en rondom de woningen. Zo kan een bewonerscommissie de nodige invloed uitoefenen op wat er in de buurt gebeurt en voorstellen doen voor verbetering aan woningen en aan de woonomgeving.

De leden van een commissie worden gekozen door en uit de huurders van 1 of enkele complexen van WonenBreburg. Een commissie bestaat uit minimaal 3 leden en zal regelmatig de huurders die zij vertegenwoordigt moeten informeren over de activiteiten en haar standpunten in het overleg met WonenBreburg. Zij zal minimaal 1 keer per jaar een bewonersvergadering organiseren. Tijdens deze vergadering legt de commissie verantwoording af over het gevoerde beleid en de financiële verslaggeving en informeert de bewoners over de voortgang van bijvoorbeeld technische zaken en schoonmaakacties in de wijk.

Wat doet een commissie van huurders?

Door de signaalfunctie van de commissie weet WonenBreburg beter wat er speelt in de wijk. De nadruk ligt op meepraten, meedenken én meebeslissen; bijvoorbeeld over het opstellen van

huisregels, bij onderhoudswerkzaamheden of herstructureringsplannen, maar ook het organiseren van gezellige activiteiten zoals leefbaarheidsacties en buurtfeestjes. Een bewonerscommissie kan zich ook hard maken voor de belangen van haar bewoners bij instanties als de gemeente of politie.

Commissies van huurders hebben op een aantal thema's gekwalificeerd adviesrecht en op een tweetal punten instemmingsrecht. De betreffende thema's zijn:

Gekwalificeerd adviesrecht per complex:

- Onderhoudsprogramma
- Uitvoering onderhoud/verbetering
- Onderhoud en verbetering woonomgeving
- Prijsbepaling servicepakket
- Uitvoering herstructurering (sloop-nieuwbouw)
- Verkoopplan en procedure verkoop woningen
- Overeenkomsten over servicekosten en beheer (bijv. contracten met schoonmaakbedrijven)

Instemmingsrecht per complex:

- Wijziging in het servicepakket per complex
- Aard en omvang servicekostenpakket per complex
- Prijsbepaling van het servicekostenpakket per complex
- Informatieverstrekking aan bewoners

Wat doet een commissie van huurders niet?

De commissie van huurders zet zich in voor het algemeen belang en niet voor individuele zaken. WonenBreburch bespreekt géén individuele klachten en individuele sociale problemen met een commissie van huurders. De commissie hoeft geen individuele klachten van bewoners door te geven; het gaat om algemene knelpunten en wensen. Een commissie is niet verantwoordelijk voor problemen in een buurt en zal daar ook niet op worden aangesproken. Een commissie van huurders kan ook nooit worden aangesproken op werkzaamheden van WonenBreburch.

Wat te doen als er geen CvH is?

Als er geen CvH is treedt HBO Wonen 99 of Bewonersplatform WonenBreburch Breda in de plaats van de CvH bij uitvoering van onderhoud/verbetering¹. In dit geval streven WonenBreburch samen met HBO Wonen 99 / Bewonersplatform WonenBreburch Breda in een vroeg stadium naar de oprichting van een CvH of een klankbordgroep

¹Bedoeld wordt hier Groot Onderhoud. Hiervan is sprake als het collectieve onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden betreft, zoals beschreven in het de Omgangscod Breda, de Omgangscod Tilburg en de opvolgers daarvan.

Samenwerkingsovereenkomst

Door het tekenen van een samenwerkingsovereenkomst met WonenBreburch en HBO Wonen 99 / Bewonersplatform Wonen - Breda wordt een commissie gezien als een erkende overlegpartner. (Zie bijlage 2 voor een voorbeeld van een samenwerkingsovereenkomst.) WonenBreburch heeft ten

behoefte van de commissies van huurders een financiële regeling die ook in deze samenwerkingsovereenkomst is beschreven.

De bijdrage van WonenBreda (via HBO Wonen 99 / Bewonersplatform Wonen - Breda) aan een commissie bedraagt € 138,44* per jaar en daarnaast krijgt de commissie € 3,03* per woning die de commissie vertegenwoordigt. Een commissie van huurders kan als zij minder dan 100 woningen vertegenwoordigt en aan kan tonen dat zij een tekort aan middelen heeft een extra bijdrage ontvangen van HBO Wonen 99 respectievelijk het Bewonersplatform Wonen - Breda. Deze huurdersbelangenorganisatie kan de bijdrage aanvullen tot het niveau van de vergoeding van WonenBreda voor 100 woningen (€ 303,-*). (*Prijspeil 2014)

Daarnaast kan de commissie aanspraak maken op een bijdrage van de huurdersbelangenorganisatie i.v.m. het gebruik van een PC (t.b.v. papier en cartridges e.d.). Bij een eigen PC is dat bedrag €195,15* per jaar en bij een PC die door de huurdersbelangenorganisatie beschikbaar is gesteld € 97,86* per jaar. Vervolgens is nog vermeld dat de commissie bij het uitgeven van deze bijdragen de richtlijnen voor deze bestedingen moet volgen, deze zijn als bijlage II bij de samenwerkingsovereenkomst opgenomen. (*Prijspeil 2014)

Er wordt in deze overeenkomst ook verwezen naar het reglement Commissie van Huurders (zie bijlage I bij de samenwerkingsovereenkomst). Hierin wordt aangegeven waar een commissie aan moet voldoen om erkend te worden, wat de regels zijn met betrekking tot de zittingsduur van de leden en hoe het aftreden van leden gaat. Vervolgens wordt aangegeven hoe de verkiezingen vormgegeven moeten worden om nieuwe leden aan te stellen.

3.2. HBO Wonen 99 / Bewonersplatform WonenBreda Breda

HBO Wonen 99 en het bewonersplatform WonenBreda Breda zijn verenigingen waarbij de leden van deze verenigingen de commissies van huurders zijn. Het bestuur van deze verenigingen wordt gekozen door de commissies van huurders.

Deze organisaties voeren overleg op stedelijk niveau met WonenBreda en andere instanties. De organisaties moeten regelmatig de commissies van huurders op de hoogte houden van haar activiteiten en haar standpunten in het overleg met WonenBreda en ondersteunen (waar nodig) de commissies van huurders. Beide organisaties voeren minimaal 1 keer per jaar overleg met alle commissies van huurders in haar werkgebied.

HBO Wonen 99 is tevens lid van het Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBO Tilburg, zie www.sbotilburg.nl) Het Bewonersplatform WonenBreda Breda is lid van de Gezamenlijke Huurderskoepels Breda.

Thema's voor overleg

HBO Wonen 99 en het Bewonersplatform WonenBreburch Breda hebben op een aantal thema's informatierecht of gekwalificeerd adviesrecht. De betreffende thema's zijn:

Informatierecht:

- Nieuwbouwbeleid algemeen
- Afweging sloop/nieuwbouw per complex plus planvorming en programma van eisen nieuwbouw
- Verkoopplan en procedure per complex bij verkoop van woningen
- Overeenkomsten over servicekosten en beheer (bijv. contracten met schoonmaakbedrijven)

Gekwalificeerd adviesrecht:

- Prestatieafspraken en convenanten tussen verhuurder en gemeente
- Jaarlijks overzicht van voorgenomen onderhouds- en verbeteringsingrepen
- Procedure melding, controle en afhandeling onderhoudsklachten en reparatieverzoeken
- Omgangscodes Herstructurering
- Woonruimteverdelingsbeleid algemeen
- Beleid over huisvesting van bijzondere doelgroepen
- Algemeen beleid m.b.t. leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving
- Onderhoud en verbetering woonomgeving als er geen CvH actief is

3.3. Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg

WonenBreborg erkent deze stichting als overlegpartner als het gaat om thema's die voor geheel WonenBreborg van belang zijn dus complex- en stadsoverschrijdende thema's. De stichting bestaat uit 5 bestuursleden, 3 benoemd door HBO Wonen 99 en 2 door het Bewonersplatform WonenBreborg Breda. Via haar bestuursleden voert deze stichting ook overleg met het Bewonersplatform WonenBreborg Breda en met HBO Wonen 99.

Thema's voor overleg

De Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg heeft op een aantal thema's informatie-, gekwalificeerd advies- of instemmingsrecht. De betreffende thema's zijn:

Informatierecht :

- Zaken waarvoor de HBO's gekwalificeerd adviesrecht hebben.
- Volkshuisvestingsverslag
- Financieel jaarverslag
- Uitspraken van de klachtencommissie (algemene behandeling)

Gekwalificeerd adviesrecht o.a.

- Volkshuisvestingsplan/ondernemingsplan
- Werkplan verhuurder
- Ontwikkelen van nieuwe producten en diensten
- Bij fusie of samenwerking met andere partijen
- Strategisch voorraadbeleid
- Beleid procedure en verbetering woningen
- Inhoud huurcontracten en reglementen
- Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst
- Incassobeleid
- Huurbeleid eerstvolgende jaar
- Beleid t.a.v. servicekosten
- Procedure afrekening servicekosten
- Prijsbepaling servicepakket alle huurders
- Procedure bij verhuizing
- Beleid aanpassing woning door huurder
- Nieuwbouwbeleid algemeen
- Algemeen beleid verkoop en aankoop van woningen
- Beleid over huisvesting van bijzondere doelgroepen (op corporatieniveau)

Instemmingsrecht

- Wijzigingen in samenwerkingsovereenkomst, participatiereglement
- Wijziging in de statuten verhuurder voor zover het betrekking heeft op huurdersparticipatie
- Voorlichting/informatieverstrekking aan huurders algemeen
- Beleid m.b.t. servicekosten
- Procedure afrekening servicekosten

4. Participatiemodel WonenBreborg

Het participatiemodel is weergegeven in een overzichtelijke tabel (weergegeven op de volgende pagina's). In deze tabel wordt per onderwerp aangegeven in welke overleglaag het overleg tussen corporatie en huurdersvertegenwoordiging plaatsvindt. Bovendien wordt per onderwerp aangegeven welke participatiebevoegdheden de huurdersvertegenwoordiging heeft. Deze tabel wordt het participatiemodel genoemd.

In de tabel wordt onderscheid gemaakt in drie soorten participatie:

1 = Informatierecht

2 = Gekwalificeerd adviesrecht

3 = Instemmingsrecht

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in drie "overleglagen":

- Het beleidsoverleg tussen Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg en directie, in de tabel genoemd "SHW";
- Het lokaal overleg tussen corporatie en huurdersorganisatie, in de tabel genoemd "Tilburg/Breda";
- Het overleg op complexniveau tussen corporatie en huurdersvertegenwoordiging, in de tabel genoemd "Commissie(s) van huurders", afgekort tot "CvH".

	Onderwerp	SHW	Tilburg/ Breda	CvH
A	Algemeen beleid verhuurder			
1.	Volkshuisvestingsplan/ ondernemingsplan/ werkplan verhuurder	2		
2.	Prestatieafspraken en convenanten tussen verhuurder en gemeente	1	2	
3.	Ontwikkelen van nieuwe producten en diensten	2		
4.	Fusie of samenwerking met andere partijen of deelneming in andere organisatie	2		
5.	Commercieel exploiteren of ontwikkelen van onroerend goed	1		
6.	Volkshuisvestingsverslag	vooraf 1; achteraf 2		
7.	Financieel Jaarverslag	vooraf 1; achteraf 2		
B	Onderhoud en verbetering woningen			
1.	Strategisch Voorraadbeleid	2		
2.	Overzicht van voorgenomen onderhouds- en verbeteringsingrepen op jaarbasis plus evt. bijstelling	1	2	
3.	Onderhoudsprogramma per complex			2
4.	Programma en uitvoering groot onderhoud/ woningverbetering complex a			2
4.	Programma en uitvoering groot onderhoud/ woningverbetering complex als er b geen CvH aanwezig is.		2	
5.	Procedure melding, controle en afhandeling onderhoudsklachten en reparatieverzoeken		2	
6.	Beleid en procedure onderhoud en verbetering	2		
7.	Omgangscode herstructurering	1	2	
C	Verhuur van woonegelegenheden en woonruimteverdeling			
1.	Inhoud huurcontract en huurreglement	2		
2.	Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2		
3.	Incassobeleid	2		
4.	Woonruimteverdelingsbeleid algemeen	1	2	
5.	Beleid Huisvesting bijzondere doelgroepen (corporatieniveau)	2		
6.	Beleid Huisvesting bijzondere doelgroepen		2	
7.	Uitspraken van de klachtencommissie (algemene behandeling)	1		
D	Huurprijzenbeleid			
1.	Huurprijzenbeleid algemeen (differentiatie, streefhuren, bij mutatie), meerjaren HBP	2		
2.	Huurbeleid eerstvolgende jaar	2		
3.	Huurprijzenbeleid per complex		2	
4.	Huurverhoging bij woningverbetering per complex			2

	Onderwerp	SHW	Tilburg/ Breda	CvH
E.	Leefbaarheid en woonomgeving			
1.	Algemeen beleid m.b.t. leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	1	2	
2.	Leefklimaat en woonomgeving per complex (voor wat betreft het deel van de verhuurder)			2
3.	Dagelijks beheer van centrale voorzieningen en installaties			2
F.	Servicepakket en servicekosten			
1.	Beleid ten aanzien van de vaststelling van de servicekosten	3		
2.	Procedure afrekening servicekosten	3		
3.	Aard en omvang servicekostenpakket per complex			3
4.	Wijzigingen in het servicepakket per complex			3
5.	Prijsbepaling servicepakket per complex			3
6.	Prijsbepaling servicepakket alle huurders	2		
7.	Overeenkomsten over servicekosten en beheer		1	2
G.	Mutatiebeleid			
1.	Procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat, mutatieprocedure)	2		
2.	Beleid aanpassing woning door huurder (ZAV, herstel in goede staat)	2		
H.	(Vervangende) nieuwbouw			
1.	Nieuwbouwbeleid algemeen	2	1	
2.	Afweging sloop/ nieuwbouw per complex plus planvorming en programma van eisen nieuwbouw		1	2
3.	Uitvoering herstructurering (sloop/ nieuwbouw) per complex			2
I.	Participatiebeleid			
1.	Voorlichting/ informatieverstrekking aan bewoners algemeen	3		
2.	Informatieverstrekking aan bewoners per complex			3
3.	Vaststellen en wijzigen samenwerkingsovereenkomst	3		
4.	Wijziging statuten verhuurder, voor zover het gaat over huurdersparticipatie	3		
5.	Wijziging participatiereglement	3		
6.	Wijziging statuten verhuurder algemeen	2		
7.	Vaststellen en wijziging reglement Beroepscommissie	2		
J.	Verkoop van woningen			
1.	Algemeen beleid, uitgangspunten en voorwaarden bij verhuurder woningen	2		
2.	Verkoopplan en procedure per complex		1	2
3.	Algemeen beleid, uitgangspunten en voorwaarden bij verkoop van vrijkomende woningen	2		
4.	Aankoopbeleid woningen en onroerend goed	2		

Aldus overeengekomen en getekend op datum:

WonenBreborg

Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg

Directeur-Bestuurder Ir. J.A. Dunnewijk

De heer W.J. Leerves

Bijlage 1: Reglement huurdersparticipatie WonenBreborg

Stichting WonenBreborg

en

Bewonersplatform WonenBreborg Breda en Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99

Overwegende dat:

1. Stichting WonenBreborg conform haar statuten streeft naar een optimale relatie met de huurders van de door haar verhuurde woningen;
2. Daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk is voor een goede dienstverlening aan de huurders en voor een effectief beheer van de woningen in eigendom van Stichting WonenBreborg;
3. Het uit het oogpunt van een heldere en controleerbare scheiding van verantwoordelijkheden belangrijk is, dat de georganiseerde huurders deze betrokkenheid en invloed uitoefenen vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
4. Stichting WonenBreborg zich, gezien het voorgaande, in haar statuten heeft verplicht tot het vaststellen van een participatiereglement. Voorliggend reglement is hier de uitwerking van; Stichting WonenBreborg belang hecht aan een blijvende lokale verankering van de huurdersparticipatie;
5. Tijdens de fusievoorbereidingen door Stichting WonenBreborg en de huurdersorganisaties een aantal afspraken zijn gemaakt, onder andere omtrent de participatie. Voorliggend reglement is hier de uitwerking van;
6. Het van belang is dat er sprake is van continuïteit in de gemaakte afspraken;
7. Voor de invulling van dit reglement de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) richtinggevend zijn.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 - Begripsbepalingen

WonenBreburch: stichting WonenBreburch of haar rechtsopvolgers

Bewonersplatform WonenBreburch Breda: de huurdersvertegenwoordiging op lokaal niveau in de gemeente Breda. Het Bewonersplatform WonenBreburch Breda overkoepelt alle commissies van huurders van WonenBreburch in Breda en omgeving.

Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99: de huurdersvertegenwoordiging op lokaal niveau in de gemeente Tilburg. De Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 overkoepelt alle commissies van huurders van WonenBreburch in Tilburg en omgeving.

Stichting Huurdersbelangen WonenBreburch: De stichting die als vertegenwoordiger van het Bewonersplatform WonenBreburch Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 optreedt als overlegpartner voor het bestuur van WonenBreburch, daar waar het de aan die organisaties toekomende rechten betreft op grond van onderhavig reglement met daarbij behorende bijlagen.

Bestuur: Het bestuur van WonenBreburch

Huurdersorganisatie(s): vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders van WonenBreburch. In dit reglement wordt onder huurdersorganisaties verstaan de Stichting Huurdersbelangen WonenBreburch, de vereniging Bewonersplatform WonenBreburch Breda en de vereniging Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99.

(Woon)complex: een verzameling van ten minste twintig in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Commissie(s) van huurders: de georganiseerde en door WonenBreburch en het Bewonersplatform WonenBreburch Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 erkende groep(en) van huurders die de belangen behartigt/behartigen van alle huurders van één of enkele complexen van WonenBreburch; in de vorm van flatraden, bewonerscommissies, huurdersbelangenverenigingen of bewonerswerkgroepen en dergelijke.

Huurder: de persoon die met WonenBreburch een huurovereenkomst is aangegaan. Daarnaast wordt onder huurder mede verstaan:

- a) de medehuurder in de zin van artikel 7a: 1623g (nieuw: 7:266), 7a:1623h (nieuw: 7:267) van het Burgerlijk Wetboek;
- b) de persoon, bedoeld in artikel 7a:1623i (nieuw: 7:268) van het Burgerlijk Wetboek;
- c) de persoon, die de woongelegheden met toestemming van WonenBreburch huurt van een huurder die haar huurt van WonenBreburch (onderhuurder).

Werkgebied: het gebied waarin WonenBreburch werkzaam is, te weten Breda en omgeving en Tilburg en omgeving.

Artikel 2 - Grondslag

- 2.1 Dit reglement is een uitwerking van artikel 27 van de statuten van WonenBreburch.
- 2.2 Dit reglement bepaalt de wijze waarop WonenBreburch uitvoering geeft aan de regels die zijn vastgelegd in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder en het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Artikel 3 - Doelstelling

Het doel van de participatie conform artikel 27 van de statuten van WonenBreburch is het optimaliseren van het woongenot van de huurders door hun vertegenwoordigers bij besluitvorming over het beleid en beheer te betrekken en als zodanig invloed uit te laten oefenen.

Artikel 4 - Huurdersvertegenwoordiging

De huurdersparticipatie krijgt vorm in het overleg tussen WonenBreborg enerzijds en de huurdersorganisaties en de erkende commissies van huurders anderzijds.

4.1 Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg

De Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg (SHW) wordt door WonenBreborg erkend als overlegpartner voor wat betreft het beleid en beheer van WonenBreborg daar waar het complexoverschrijdende belangen betreft, indien en voor zolang het functioneren van de SHW voldoet aan de navolgende vereisten:

- Het Bewonersplatform Wonen Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 richten gezamenlijk de Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg op en houden deze in stand met het uitsluitende doel invulling te geven aan de in onderhavig reglement gemaakte afspraken;
- De SHW is georganiseerd conform de vereisten in de WOHV;
- de bestuursleden van de SHW worden voorgedragen door het bestuur van het Bewonersplatform WonenBreborg Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 en worden uit die voordracht benoemd;
- de voorzitter van het Bewonersplatform WonenBreborg Breda en de voorzitter van de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 zijn bestuurslid van de SHW;
- alle bestuursleden van de SHW zijn huurder van WonenBreborg;
- het bestuur van de SHW bestaat uit minimaal 3 en maximaal 5 leden;
- de samenstelling van de SHW wordt bepaald naar rato van het aantal verhuureenheden van WonenBreborg in het werkgebied Breda en omgeving en Tilburg en omgeving; in de eerste bestuurssamenstelling wordt een tweetal leden voorgedragen door Bewonersplatform Wonen Breda en een drietal leden door de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99;
- de bestuursleden worden benoemd voor een periode van drie jaar; maximale verlenging met een tweetal termijnen is mogelijk;
- het lidmaatschap van een bestuurslid van de SHW vervalt tussentijds wanneer het bestuurslid geen huurder meer is van WonenBreborg of uit de jaarlijkse evaluatie blijkt dat het bestuurslid niet naar behoren functioneert, zulks ter beoordeling van de overige bestuursleden van de SHW;
- de SHW overlegt regelmatig met en koppelt regelmatig terug naar het Bewonersplatform WonenBreborg Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 over onderwerpen die in het beleidsoverleg met het bestuur van WonenBreborg aan de orde komen en de standpunten die de SHW daarin inneemt;
- de SHW heeft het mandaat van het Bewonersplatform WonenBreborg Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 om tot meningsvorming en advies te komen en handelend op te treden;
- de SHW heeft tot doelstelling uitsluitend in het belang van de huurders van WonenBreborg werkzaam te zijn.

De onderwerpen waarover in elk geval overleg plaatsvindt zijn opgenomen in de bijlage, het Participatiemodel WonenBreborg, bij de omschrijving 'Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg'.

4.2 Bewonersplatform WonenBreburch Breda en Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99

Het Bewonersplatform WonenBreburch Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 worden door WonenBreburch erkend als overlegpartner voor wat betreft het beleid en beheer van WonenBreburch in Breda en omgeving respectievelijk Tilburg en omgeving, indien en voor zolang:

- het Bewonersplatform WonenBreburch Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 georganiseerd zijn conform de vereisten in de WOHV;
- haar leden worden gekozen uit de huurders van WonenBreburch door de erkende commissies van huurders;
- het Bewonersplatform WonenBreburch Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 er zorg voor dragen dat iedere commissie van huurders in haar werkgebied regelmatig op de hoogte wordt gehouden van haar activiteiten en de door haar in het overleg met WonenBreburch ingenomen standpunten;
- er door het Bewonersplatform WonenBreburch Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 tenminste éénmaal per jaar overleg wordt gevoerd met alle commissies van huurders in haar werkgebied;
- het Bewonersplatform WonenBreburch Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 tot doelstelling hebben uitsluitend in het belang van de huurders van WonenBreburch werkzaam te zijn.

De onderwerpen waarover in elk geval overleg plaatsvindt zijn opgenomen in de bijlage, het Participatiemodel WonenBreburch, bij de omschrijving 'Tilburg/Breda'.

4.3 Commissie(s) van huurders

Een commissie van huurders wordt door WonenBreburch, na overeenstemming hierover met het Bewonersplatform WonenBreburch Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99, erkend als overlegpartner voor wat betreft de onderwerpen die op complexniveau van belang zijn, indien en voor zolang:

- de leden van de commissie van huurders worden gekozen door en uit de huurders van één of enkele complexen in eigendom van WonenBreburch;
- de commissie van huurders bestaat uit minimaal drie leden;
- de commissie van huurders er zorg voor draagt dat iedere huurder die zij vertegenwoordigt, regelmatig op de hoogte wordt gehouden van haar activiteiten en de door haar ingenomen standpunten in het overleg met WonenBreburch;
- voor de huurders de mogelijkheid bestaat de leden van de commissie van huurders te ontslaan indien zij niet meer geacht kunnen worden de huurders te vertegenwoordigen.

Tussen WonenBreburch, het Bewonersplatform WonenBreburch Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99, en de onderscheiden commissies van huurders wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin dit reglement op de samenwerking van toepassing wordt verklaard en waarin overige zaken aan de orde komen.

De onderwerpen waarover in elk geval overleg plaatsvindt zijn opgenomen in de bijlage, het Participatiemodel WonenBreburch, bij de omschrijving 'commissie(s) van huurders', afgekort tot "CvH".

Artikel 5 - Overlegstructuur

Tussen WonenBreborg, de huurdersorganisaties en de commissies van huurders vindt regelmatig overleg plaats. Dit overleg vindt plaats op de onderstaande verschillende schaalniveaus die binnen de organisatie van WonenBreborg te onderscheiden zijn. In de bijlage bij dit reglement ('Participatiemodel WonenBreborg') wordt aangegeven welke thema's op welk schaalniveau aan de orde zijn.

5.1 Concernniveau

- 5.1.1 Tenminste vier maal per jaar vindt overleg plaats tussen WonenBreborg en de Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg (SHW). Bedoeld overleg richt zich op die aangelegenheden die op WonenBreborg-niveau van belang zijn.
- 5.1.2 Overleg vindt daarenboven plaats als één van beide partijen daarom verzoekt.
- 5.1.3 WonenBreborg wordt in het overleg vertegenwoordigd door minimaal één van haar bestuurders; de SHW wordt vertegenwoordigd door tenminste drie van haar bestuursleden.
- 5.1.4 De SHW kan zich desgewenst laten bijstaan door één of meer externe deskundigen.
- 5.1.5 De agenda voor het overleg wordt in onderling overleg opgemaakt.
- 5.1.6 Het voorzitterschap van het overleg zal rouleren.
- 5.1.7 WonenBreborg draagt uiterlijk veertien werkdagen voor de vergaderdatum zorg voor toezending van de agenda aan de bestuursleden van de SHW. De relevante vergaderstukken worden door WonenBreborg eveneens uiterlijk veertien werkdagen voor de vergadering aan de bestuursleden van de SHW toegezonden. WonenBreborg maakt van de vergadering notulen op en draagt er zorg voor dat deze uiterlijk tien werkdagen na de vergadering aan de bestuursleden van de SHW worden toegezonden. De notulen worden tijdens de daarop volgende vergadering vastgesteld.

5.2 Werkgebied Breda en omgeving en Tilburg en omgeving

- 5.2.1 Tenminste vier maal per jaar vindt overleg plaats tussen WonenBreborg en het Bewonersplatform WonenBreborg Breda c.q. de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99. Bedoeld overleg richt zich op die aangelegenheden die in het werkgebied Breda en omgeving respectievelijk Tilburg en omgeving van belang zijn en niet geagendeerd worden in het beleidsoverleg met de SHW.
- 5.2.2 Overleg vindt daarenboven plaats als één van beide partijen daarom verzoekt.
- 5.2.3 WonenBreborg wordt in het overleg vertegenwoordigd door de Directeur Wonen; het Bewonersplatform WonenBreborg Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 wordt vertegenwoordigd door tenminste drie bestuursleden.
- 5.2.4 Het Bewonersplatform WonenBreborg Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 kunnen zich desgewenst laten bijstaan door één of meer externe deskundigen.
- 5.2.5 De agenda voor het overleg wordt in onderling overleg opgemaakt.
- 5.2.6 Het voorzitterschap van het overleg zal rouleren.
- 5.2.7 WonenBreborg draagt uiterlijk tien werkdagen voor de vergaderdatum zorg voor toezending van de agenda aan het Bewonersplatform WonenBreborg Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99. De relevante vergaderstukken worden door WonenBreborg eveneens uiterlijk tien werkdagen voor de vergaderdatum aan het Bewonersplatform WonenBreborg Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 toegezonden. WonenBreborg maakt van de vergadering notulen op en draagt er zorg voor dat deze uiterlijk tien werkdagen na de vergadering worden toegezonden. De notulen worden tijdens de daarop volgende vergadering vastgesteld.

5.3 Complexniveau

- 5.3.1 Tenminste één maal per jaar vindt overleg plaats tussen WonenBreburch enerzijds en iedere commissie van huurders anderzijds. Bedoeld overleg richt zich op die aangelegenheden die op complexniveau van belang zijn en niet geagendeerd worden in een ander overlegniveau.
- 5.3.2 Overleg vindt daarenboven plaats als één van beide partijen daarom verzoekt.
- 5.3.3 WonenBreburch wordt in dit overleg vertegenwoordigd door een handelingsbevoegde medewerker van de afdeling Wonen.
- 5.3.4 De agenda voor het overleg wordt in onderling overleg opgemaakt.
- 5.3.5 In onderling overleg wordt vastgesteld wie het overleg zal voorzitten.
- 5.3.6 In onderling overleg wordt bepaald namens welke partij de uitnodiging voor het overleg wordt verzonden en wie de notulen opmaakt. De uitnodigende partij zorgt uiterlijk vijf werkdagen voor de vergaderdatum voor verzending van de agenda en de relevante vergaderstukken aan de vestigingsmedewerker en de commissie van huurders. De daartoe aangewezen partij maakt de notulen op en zorgt uiterlijk veertien werkdagen na de vergadering voor toezending ervan. De notulen worden tijdens de daarop volgende vergadering vastgesteld.

Artikel 6 - Participatiewijzen

In de participatie van de Stichting Huurdersbelangen WonenBreburch Breda, het Bewonersplatform WonenBreburch Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 en de commissies van huurders worden drie vormen onderscheiden: informatierecht, gekwalificeerd adviesrecht en instemmingsrecht.

In de bij dit reglement behorende bijlage ('Participatiemodel WonenBreburch') wordt aangegeven welke participatiewijze op de diverse thema's van toepassing is.

6.1 Informatierecht

- 6.1.1 WonenBreburch verschaft zo spoedig als mogelijk en op eigen het Bewonersplatform WonenBreburch Breda initiatief alle relevante informatie aan de huurdersvertegenwoordiging die voor het betreffende thema informatierecht heeft. Dit betreft ten minste informatie terzake de in de bijlage ('Participatiemodel WonenBreburch') genoemde gebieden.
- 6.1.2 Alle informatie die aan de SHW verstrekt wordt, wordt tegelijkertijd ook verstrekt aan de besturen van het Bewonersplatform WonenBreburch Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99.
- 6.1.3 WonenBreburch kan informatie weigeren indien daardoor de privacy van personen geschaad wordt of dreigt te worden en/of het bedrijfsbelang van WonenBreburch in het geding is. In die gevallen wordt de betreffende huurdersvertegenwoordiging hierover onmiddellijk geïnformeerd.

6.2 Gekwalificeerd adviesrecht

Met betrekking tot de onderwerpen waarvoor de SHW, het Bewonersplatform WonenBreborg Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 of de commissie van huurders een gekwalificeerd adviesrecht heeft, wordt de volgende procedure gevolgd:

- 6.2.1 WonenBreborg kondigt tijdig aan dat zij voornemens is haar beleid aan te passen of bepaalde maatregelen te nemen met betrekking tot onderwerpen waarvoor de SHW, het Bewonersplatform WonenBreborg Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 of de commissie van huurders een gekwalificeerd adviesrecht heeft. Binnen vijf werkdagen wordt door de betreffende huurdersvertegenwoordiging aan WonenBreborg een bevestiging gestuurd, ten teken dat de adviesaanvraag is ontvangen.
- 6.2.2 In overleg tussen WonenBreborg en de betreffende huurdersvertegenwoordiging wordt bepaald op welke wijze de inbreng van de huurders met betrekking tot deze voornemens gestalte krijgt.
- 6.2.3 De SHW, het Bewonersplatform WonenBreborg Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 of de commissie van huurders kan WonenBreborg verzoeken om mondeling overleg over het voornemen te plegen. Bedoeld overleg vindt plaats binnen een termijn van tien werkdagen na het moment van aankondiging.
- 6.2.4 De SHW, het Bewonersplatform WonenBreborg Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 of de commissie van huurders brengt binnen zes weken, feestdagen niet meegerekend, na kennisgeving een schriftelijk advies aan WonenBreborg uit. Tijdens bedoelde termijn brengt WonenBreborg het voornemen niet ten uitvoer, tenzij de betreffende huurdersvertegenwoordiging daarmee expliciet heeft ingestemd.
- 6.2.5 Indien de Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg, het Bewonersplatform WonenBreborg Breda, de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 of de commissie van huurders niet binnen zes weken, feestdagen niet meegerekend, reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat de betreffende huurdersvertegenwoordiging met het voornemen instemt.
- 6.2.6 Indien WonenBreborg besluit geheel of gedeeltelijk van het advies van de SHW, het Bewonersplatform WonenBreborg Breda, de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 of de commissie van huurders af te wijken, dan brengt zij dit binnen een termijn van uiterlijk tien werkdagen na het ontvangen van het advies schriftelijk en gemotiveerd ter kennis van de betreffende huurdersvertegenwoordiging.
- 6.2.7 WonenBreborg zal haar voornemens niet eerder ten uitvoer brengen dan na minimaal vijf werkdagen na de kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid.
- 6.2.8 In uitzonderlijke, spoedeisende gevallen kan WonenBreborg zonder vooroverleg met de Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg, het Bewonersplatform WonenBreborg Breda, de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 of de commissie van huurders besluiten nemen; WonenBreborg motiveert een en ander zo spoedig mogelijk.
- 6.2.9 De Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg, het Bewonersplatform WonenBreborg Breda, de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 of de commissies van huurders kunnen op eigen initiatief schriftelijke adviezen uitbrengen aan WonenBreborg. Binnen vijf werkdagen wordt door WonenBreborg aan de betreffende huurdersvertegenwoordiging een bevestiging gestuurd, ten teken dat de adviesaanvraag is ontvangen. Indien WonenBreborg een dergelijk advies (deels) afwijst dan stelt zij de betreffende huurdersvertegenwoordiging daarvan binnen een termijn van twintig werkdagen schriftelijk en gemotiveerd in kennis.

6.3 Instemmingsrecht

Met betrekking tot de onderwerpen waarvoor de Stichting Huurdersbelangen WonenBreburch, het Bewonersplatform WonenBreburch Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 of de commissies van huurders, conform het participatiemodel in de bijlage, instemmingsrecht hebben, neemt WonenBreburch pas dan een besluit als door de partijen ter zake overeenstemming is bereikt.

WonenBreburch initieert tijdig het hiervoor noodzakelijke overleg.

De paragrafen 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 en 6.2.4 zijn van overeenkomstige toepassing.

Een commissie van huurders dient instemming te verlenen als ten minste 70% van de huurders van het complex dat zij vertegenwoordigt met het voornemen van WonenBreburch instemt.

Artikel 7 - Financiële regeling

- 7.1 WonenBreburch stelt aan de SHW jaarlijks een bedrag ter beschikking. Met de SHW worden nadere afspraken gemaakt over vaststelling en uitkering van het bedrag alsook over de wijze van verantwoording.
- 7.2 WonenBreburch stelt aan het Bewonersplatform WonenBreburch Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 jaarlijks een bedrag ter beschikking op basis van een door beide organisaties afzonderlijk ingediende begroting. Het Bewonersplatform WonenBreburch Breda en de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 zijn verplicht jaarlijks financiële verantwoording af te leggen aan WonenBreburch. Op lokaal niveau worden nadere afspraken gemaakt over vaststelling en uitkering van het bedrag alsook over de wijze van verantwoording.
- 7.3 WonenBreburch stelt aan de afzonderlijke commissies van huurders jaarlijks een bedrag ter beschikking ter financiering van hun activiteiten. WonenBreburch stelt dit bedrag vast, rekening houdend met het aantal woningen en het woningtype van het complex dat de commissie van huurders vertegenwoordigt. De commissies van huurders zijn verplicht jaarlijks financiële verantwoording af te leggen aan WonenBreburch en aan het Bewonersplatform WonenBreburch Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99, afhankelijk van het werkgebied waarin de commissie van huurders opereert.

Artikel 8 - Geschillenregeling

- 8.1 Indien WonenBreburch en de SHW niet tot overeenstemming komen in een geschil, voortvloeiend uit een verschil in opvatting over de interpretatie van dit reglement, dan kan elk van beide partijen besluiten dat geschil voor te leggen aan de "Beroepscommissie Participatiestructuur WonenBreburch".
- 8.2 Indien er een geschil ontstaat tussen WonenBreburch en het Bewonersplatform WonenBreburch Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99, voortvloeiend uit een verschil in opvatting over de interpretatie van dit reglement, dan wordt dit eerst in de SHW aanhangig gemaakt. Indien vervolgens WonenBreburch en de SHW niet tot overeenstemming komen, treedt artikel 8.1 in werking.
- 8.3 De taken, de samenstelling en de werkwijze van de Beroepscommissie zijn vastgelegd in een separaat reglement (Reglement Beroepscommissie Participatiestructuur WonenBreburch).

- 8.4 De bij het geschil betrokken partijen zullen het geschil, zolang dit in behandeling is bij de Beroepscommissie, niet voorleggen aan een bevoegde rechterlijke instantie, tenzij er sprake is van een spoedeisend belang.
- 8.5 WonenBregburg dan wel de huurdersorganisatie zal een advies van de Beroepscommissie onverkort naleven, tenzij er zwaarwegende redenen zijn hiervan af te wijken. In het laatste geval zullen partijen elkaar dienaangaande binnen 30 werkdagen na het uitbrengen van het advies schriftelijk en met redenen omkleed informeren.
- 8.6 De kosten van de Beroepscommissie Participatiestructuur WonenBregburg zijn voor rekening van WonenBregburg.

Artikel 9 - Wijzigingen

- 9.1 Dit reglement wordt door partijen voor onbepaalde tijd vastgesteld, waarbij in 2019 en vervolgens telkens na een periode van vier jaar een evaluatie plaatsvindt. Evaluatie vindt eerder plaats als WonenBregburg of de SHW dit noodzakelijk acht.
- 9.2 Tussentijdse wijzigingen van onderhavig reglement kunnen slechts in overeenstemming tussen het bestuur van WonenBregburg en de huurdersorganisaties worden doorgevoerd.
- 9.3 Partijen kunnen met opgaaf van redenen deelname aan het reglement beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.
- 9.4 WonenBregburg kan deelname aan het reglement in ieder geval opzeggen, indien naar het oordeel van WonenBregburg (één van) de huurdersorganisaties niet meer voldoet/voldoen aan de representativiteitseisen als bedoeld in dit reglement. Hierover wordt vooraf een uitspraak gevraagd aan de Beroepscommissie Participatiestructuur WonenBregburg.
- 9.5 Indien gedurende de looptijd van dit reglement door de wetgever afwijkende bepalingen worden opgelegd, worden deze onverwijld doorgevoerd. Het reglement wordt zo spoedig mogelijk, doch maximaal twee maanden na het ingaan van de wetwijzigingen, in overeenstemming gebracht met wat door de wetgever is bepaald.

Artikel 10 - Slotartikel

- 10.1 Het 'Participatiemodel WonenBregburg', het 'Reglement Beroepscommissie Participatiestructuur WonenBregburg' en de 'Begrippenlijst Huurdersparticipatie WonenBregburg' maken onlosmakelijk deel uit van onderhavig reglement.
- 10.2 In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet wordt door WonenBregburg en de huurdersorganisaties, na overleg, gezamenlijk besloten.

Bijlage 2: Model - Samenwerkingsovereenkomst

Stichting WonenBreburch te Tilburg, hierna te noemen WonenBreburch

en

Bewonersplatform WonenBreburch Breda óf Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 (één organisatie noemen, afhankelijk van werkgebied Commissie van Huurders), hierna te noemen huurdersbelangenorganisatie

en

De Commissie van Huurders van complex... (naam en nummer), hierna te noemen de Commissie van Huurders

In aanmerking nemende dat:

- in het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) en de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) onder meer regels zijn opgenomen ten aanzien van het overleg tussen toegelaten instellingen en huurders en huurdersorganisaties;
- voor de invulling van deze samenwerkingsovereenkomst het BBSH en de WOHV richtinggevend zijn;
- tussen de Stichting WonenBreburch en het Bewonersplatform WonenBreburch Breda/ de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 een Reglement Huurdersparticipatie is overeengekomen, waarin de betrokkenheid en de inspraakbevoegdheden van de huurders bij de besluitvorming over het beleid en beheer van Stichting WonenBreburch zijn vastgelegd;
- Het Reglement Huurdersparticipatie op deze samenwerkingsovereenkomst van toepassing is;

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 - Begrippen

In deze samenwerkingsovereenkomst en bijbehorende bijlagen wordt verstaan onder:

Commissie(s) van Huurders: De georganiseerde en door WonenBreburch en Bewonersplatform WonenBreburch Breda respectievelijk Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 erkende groep(en) van huurders die de belangen behartigt/ behartigen van alle huurders van één of enkele complexen van WonenBreburch: in de vorm van flatraden, bewonerscommissies, huurdersbelangenverenigingen of bewonerswerkgroepen en dergelijke.

(Stichting) WonenBreburch: De woningcorporatie Stichting WonenBreburch of haar rechtsopvolgers.

Huurder:	De persoon die met WonenBreborg een huurovereenkomst is aangegaan. Daarnaast wordt onder huurder mede verstaan: a.) de medehuurder in de zin van artikel 7a: 1623g (nieuw: 7:266), 7a: 1623h (nieuw: 7:267) van het Burgerlijk wetboek, b.) de persoon, bedoeld in artikel 7a: 1623i (nieuw: 7: 268) van het Burgerlijk Wetboek, c.) de persoon, die de woongelegenheden met toestemming van WonenBreborg huurt van een huurder die haar huurt van WonenBreborg (onderhuurder).
Bewoners:	Huurders en zij die, met toestemming van WonenBreborg, permanent woonachtig zijn in een woning in eigendom van WonenBreborg en als zodanig staan ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie.
Bewonersvergadering:	Vergadering, door de Commissie van Huurders belegd, waarbij alle bewoners van het complex worden uitgenodigd.
(Woon)complex:	Een verzameling van ten minste twintig in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
Reglement Huurdersparticipatie WonenBreborg:	Het reglement waarin is vastgelegd op welke wijze WonenBreborg invulling en uitvoering geeft aan de regels die zijn vastgelegd in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder.

Artikel 2 – Erkenning

- 2.1 Door middel van deze overeenkomst erkent WonenBreborg de Commissie van Huurders als overlegpartner voor wat betreft de onderwerpen die op complexniveau van belang zijn zoals bedoeld in het Reglement Huurdersparticipatie WonenBreborg.
- 2.2 De Commissie van Huurders treedt hierbij als overlegpartner op namens de huurders van het complex/ de complexen welke de volgende woningen omvat(ten):
Straatnamen + huisnummers

- 2.3 De Commissie van Huurders verklaart tevens akkoord te gaan met de inhoud van het Reglement Commissie van Huurders, zoals opgenomen in Bijlage I bij deze samenwerkingsovereenkomst, die een onlosmakelijk onderdeel vormt van deze samenwerkingsovereenkomst, en overeenkomstig het Reglement te zullen gaan functioneren.
- 2.4 Ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst door de Commissie van Huurders impliceert tevens erkenning als bedoeld in de statuten van de huurdersbelangenorganisatie en houdt tevens in een verzoek om toelating tot het lidmaatschap van de huurdersbelangenorganisatie.

Artikel 3 – Bestaande rechtsverhoudingen

- 3.1 Deze samenwerkingsovereenkomst laat de bestaande rechtsverhouding tussen WonenBreburg en de individuele huurders onverlet.

Artikel 4 - Financiële regeling

- 4.1 De Commissie van Huurders heeft, conform artikel 7.3 van het Reglement Huurdersparticipatie, jaarlijks recht op een bijdrage van WonenBreburg ter financiering van haar activiteiten. Deze bijdrage bedraagt € 138,44 per commissie en daarnaast € 3,03 per woning die de Commissie van Huurders vertegenwoordigt. WonenBreburg is bevoegd indien volgens haar de noodzaak daartoe bestaat in specifieke gevallen een aanvullende bijdrage te verstrekken.
- 4.2 De Commissie van Huurders kan, indien zij minder dan 100 woningen vertegenwoordigt en aantoonbaar een tekort aan middelen heeft, een beroep doen op financiële steun door de huurdersbelangenorganisatie.
De huurdersbelangenorganisatie kan indien nodig de middelen aanvullen tot het niveau van de vergoeding van WonenBreburg voor 100 woningen (€ 303,-).
- 4.3.1 De Commissie van Huurders kan, indien zij gebruik maakt van een eigen PC, aanspraak maken op een vergoeding door de huurdersbelangenorganisatie van € 195,15 per jaar voor gebruik van de PC en voor toebehoren zoals cartridges, papier, e.d.
- 4.3.2 De Commissie van Huurders kan, indien zij gebruik maakt van een PC die door de huurdersbelangenorganisatie beschikbaar is gesteld, aanspraak maken op een vergoeding door de huurdersbelangenorganisatie van € 97,86 per jaar voor toebehoren zoals cartridges, papier, e.d.
- 4.4 Bij al haar bestedingen is de Commissie van Huurders verplicht zich te houden aan de "Richtlijn besteding middelen door Commissies van Huurders", welke als bijlage II bij deze samenwerkingsovereenkomst is gevoegd.
- 4.5 De Commissie van Huurders is verplicht jaarlijks financiële verantwoording af te leggen aan WonenBreburg en de huurdersbelangenorganisatie.
- 4.6 De in dit artikel genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2014. Ze worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de geharmoniseerde consumentenprijsindex.

Artikel 5 – Geschillenregeling

- 5.1 Indien er een geschil ontstaat tussen WonenBreburg en de Commissie van Huurders, voortvloeiend uit een verschil in opvatting over de interpretatie van het Reglement Huurdersparticipatie of de interpretatie van deze overeenkomst, dan dient de Commissie van Huurders dit geschil aanhangig te maken bij de huurdersbelangenorganisatie in haar werkgebied, t.w. Bewonersplatform WonenBreburg Breda dan wel de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99.
- 5.2 Indien de huurdersbelangenorganisatie het geschil overneemt, stelt de huurdersbelangenorganisatie dit aan de orde in het overleg zoals dat plaatsvindt tussen de huurdersbelangenorganisatie en de betreffende Directeur Wonen van WonenBreburg, als bedoeld in artikel 5.2 van het Reglement Huurdersparticipatie WonenBreburg.

- 5.3 Indien het overleg als bedoeld in artikel 5.2 niet tot overeenstemming tussen partijen leidt, wordt dit geschil op de agenda gezet van het overleg tussen de Stichting Huurdersbelangen WonenBreburch en de Stichting WonenBreburch, als bedoeld in artikel 5.1 van het Reglement Huurdersparticipatie WonenBreburch.
- 5.4 Indien het overleg als bedoeld in artikel 5.3 niet tot overeenstemming tussen partijen leidt, kan elk der partijen het geschil voorleggen aan de burgerlijke rechter.

Artikel 6 – Beëindiging overeenkomst

Deze samenwerkingsovereenkomst eindigt:

- 6.1 Indien de Commissie van Huurders niet meer voldoet aan de omschrijving en voorwaarden voor erkenning zoals opgenomen in artikel 1 en artikel 4.3 van het Reglement Huurdersparticipatie WonenBreburch.
- 6.2 Indien het Reglement Huurdersparticipatie WonenBreburch op een zodanige wijze is gewijzigd, dat ongewijzigde voortzetting van deze samenwerkingsovereenkomst niet mogelijk is, hetgeen dient te blijken uit een schriftelijke mededeling aan de Commissie van Huurders door de huurdersbelangenorganisatie.
- 6.3 Indien het bestuur van de huurdersbelangenorganisatie de Commissie van Huurders het lidmaatschap van de huurdersbelangenorganisatie heeft opgezegd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud op(datum) , te Breda/ Tilburg (*één van beide plaatsen noemen, afhankelijk van werkgebied Commissie van Huurders*)

Namens de Commissie van Huurders

Namens het Bewonersplatform WonenBreburch
Breda / HBO Wonen 99

Namens WonenBreburch

Bijlage I: Reglement Commissie van huurders

Artikel 1 - Doelstelling

De Commissie van Huurders stelt zich ten doel om, in overleg met WonenBreburch, de belangen te behartigen van de huurders van de woningen van het complex (<<naam>>, complex <<nr.>>), voor wat betreft de onderwerpen die op complexniveau van belang zijn. De onderwerpen die het betreft zijn opgenomen in bijlage I bij het Reglement Huurdersparticipatie WonenBreburch.

Artikel 2 - Samenstelling en voorwaarden voor erkenning

- 2.1 De leden van de Commissie van Huurders worden gekozen door en uit de huurders van één of enkele complexen in eigendom van WonenBreburch.
- 2.2 De Commissie van Huurders bestaat uit ten minste drie leden.
- 2.3 De Commissie van Huurders kiest uit haar midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
- 2.4 De Commissie van Huurders draagt er zorg voor dat iedere huurder die zij vertegenwoordigt, regelmatig op de hoogte wordt gehouden van haar activiteiten en de door haar ingenomen standpunten in het overleg met de huurdersbelangenorganisatie en WonenBreburch.

Artikel 3 - Zittingsduur

- 3.1. De leden van de Commissie van Huurders treden om de drie jaren volgens een rooster af.
- 3.2. De aftredende leden zijn terstond herkiesbaar.
- 3.3. Leden van de Commissie van Huurders treden tussentijds af in het geval dat:
 - zij geen huurder meer zijn van een woning in het complex. zij dat zelf wensen.
 - de meerderheid van de bewonersvergadering het vertrouwen opzegt in het betreffende commissielid.
 - zij in dienst treden bij WonenBreburch.
 - zij lid worden van een bestuurlijk orgaan van WonenBreburch.

Artikel 4 - Verkiezingen

- 4.1. De leiding van de verkiezingen van de Commissie van Huurders berust bij de Commissie van Huurders of daartoe door haar aangewezen personen.
- 4.2. Kiesgerechtigd zijn de huurders van woningen uit het complex. Per woning kan één stem worden uitgebracht. Een huurder kan door één andere huurder uit het betreffende complex schriftelijk gemachtigd worden voor hem/haar te stemmen.

- 4.3. Verkiesbaar tot lid van de Commissie van Huurders zijn diegenen die huurder zijn van de woningen van WonenBreborg van het betreffende complex. Wijziging van de samenstelling en/of uitbreiding van de Commissie van Huurders kan een keer per kalenderjaar. Huurders die in dienst zijn bij WonenBreborg of deel uitmaken van een bestuurlijk orgaan van WonenBreborg kunnen niet gekozen worden.
- 4.4. De verkiezingen vinden plaats middels antwoordformulieren of in de jaarvergadering waarvoor alle bewoners schriftelijk uitgenodigd zijn.
- 4.5. De uitnodiging voor de vergadering zoals bedoeld in lid 4.4 geschiedt twee weken voorafgaand aan de vergadering. In de uitnodiging staat vermeld dat er verkiezingen zullen plaatsvinden tijdens de vergadering.
- 4.6. Tot de aanvang van de vergadering kunnen schriftelijk kandidaatstellingen worden ingediend bij de Commissie van Huurders. Deze kandidaatstelling is voorzien van een handtekening van de kandidaat, die verklaart – indien gekozen - de kandidatuur te aanvaarden.
- 4.7. Indien er zich niet meer personen kandidaat hebben gesteld dan er plaatsen te vervullen zijn in de Commissie van Huurders, vinden er geen verkiezingen plaats en worden de gestelde kandidatengeacht gekozen te worden.
- 4.8. De verkiezingen vinden plaats bij schriftelijke stemming.
- 4.9. Na het einde van de stemming stelt een door de vergadering aangewezen telcommissie het aantal stemmen vast dat op elke kandidaat is uitgebracht.
- 4.10. Gekozen zijn die kandidaten die achtereenvolgens het hoogste aantal stemmen op zich verenigd hebben. Indien voor de laatste te bezetten zetel meerdere kandidaten zijn die een gelijk aantal stemmen op zich verenigd hebben, beslist tussen hen het lot.

Artikel 5 - Werkwijze en secretariaat

- 5.1 De Commissie van Huurders overlegt tenminste één maal per jaar met WonenBreborg. Dit overleg richt zich op die onderwerpen die voor de huurders van de woningen van het complex van belang zijn, zoals opgenomen in de bij het Reglement Huurdersparticipatie WonenBreborg behorende bijlage I, en die overigens niet geagendeerd worden in een ander overlegniveau. In het overleg treedt de Commissie van Huurders op als vertegenwoordiging van de bewoners. WonenBreborg wordt in het overleg vertegenwoordigd door een handelingsbevoegde vestigingsmedewerker.
- 5.2 De Commissie van Huurders belegt tenminste één maal per jaar een bewonersvergadering.
- 5.3 De Commissie van Huurders informeert jaarlijks alle huurders over haar activiteiten en haar overleg met WonenBreborg, inclusief een financieel verslag over het afgelopen jaar gecontroleerd door een door de huurders aangewezen kascommissie.

- 5.4. Indien meer dan 25 procent van de huurders een vergadering wenst, zal de Commissie van Huurders binnen vier weken een bewonersvergadering beleggen.
- 5.5. De secretaris is verantwoordelijk voor het bijeenroepen van een bewonersvergadering en de verslaglegging daarvan.
- 5.6. De penningmeester is verantwoordelijk voor het beheer van de geldmiddelen en de verslaggeving daarvan. De uitgaven moeten passen in het kader van de activiteiten van de Commissie van Huurders volgens de richtlijnen van WonenBreburg.

Artikel 6 - Opheffing commissie

- 6.1. Het opheffen van de Commissie van Huurders is alleen mogelijk in de bewonersvergadering.
- 6.2. In de uitnodiging voor deze bewonersvergadering staat vermeld dat er in de vergadering gestemd wordt over het opheffen van de Commissie van Huurders.
- 6.3. Voor het opheffen van de Commissie van Huurders is een tweederde meerderheid van stemmen nodig in de bewonersvergadering.
- 6.4. Wanneer de Commissie van Huurders wordt opgeheven, vloeit een eventueel kasoverschot, voor zover de gelden beschikbaar zijn gesteld door WonenBreburg of de huurdersbelangenorganisatie, terug naar WonenBreburg.

Artikel 7 - Overige bepalingen

- 7.1 Wanneer in een complex een Commissie van Huurders tevens het bestuur vormt van een bewonersvereniging mogen de statuten en het huishoudelijk reglement van die vereniging geen bepalingen bevatten die tegenstrijdig zijn met het Reglement Commissie van Huurders; een en ander ter beoordeling van WonenBreburg en het Bewonersplatform WonenBreburg Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99.

Bijlage II: Richtlijn besteding middelen door Commissies van Huurders

Door WonenBreburch en in bepaalde gevallen door het Bewonersplatform WonenBreburch Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 worden geldmiddelen ter beschikking gesteld aan Commissies van Huurders.

Bij de besteding van deze financiële middelen gelden de volgende richtlijnen:

- De Commissie van Huurders kan deze gelden uitsluitend uitgeven aan kosten gemaakt ten behoeve van de bewoners.
- Alle uitgaven dienen gedekt te zijn door gewaarmerkte bewijzen.
- Het is niet toegestaan geld te besteden aan presentiegelden en giften in welke vorm dan ook aan bestuursleden.
- Voor toekomstige activiteiten na het boekjaar is het toegestaan tot maximaal 50% van een jaarlijkse vergoeding te reserveren. Wanneer het om een speciaal doel gaat mag uitsluitend met schriftelijke toestemming van het dagelijks bestuur van HBO Wonen 99 / Bewonersplatform WonenBreburch Breda meer gespaard worden. De Woonconsulent van WonenBreburch wordt in kennis gesteld van de extra reservering..
- Na afloop van het kalenderjaar wordt door de penningmeester het financieel verslag over het afgelopen jaar en een begroting voor het komende boekjaar gemaakt. Het verslag dient door een daartoe op de jaarvergadering aangewezen kascommissie gecontroleerd te worden.
- Het financiële verslag, de begroting en de verklaring van de kascommissie dienen te worden verzonden aan het bestuur van het Bewonersplatform WonenBreburch Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99.
Het Bewonersplatform WonenBreburch Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 zal deze stukken controleren en indien akkoord WonenBreburch adviseren de vergoeding voor het nieuwe boekjaar te verstrekken. Wanneer mocht blijken dat de uitgaven niet conform de richtlijnen zijn gedaan, zal het Bewonersplatform WonenBreburch Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 contact opnemen met de betrokken Commissie van Huurders met het verzoek de uitgaven te motiveren. Na ontvangst van deze motivatie zal door het Bewonersplatform WonenBreburch Breda respectievelijk de Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 met WonenBreburch worden overlegd hoe te handelen.
