

Reglement bewonerscommissies

Artikel 1: Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

Bewonerscommissie	Een door Mozaïek Wonen herkende bewonerscommissie in de zin van artikel 1 lid 1 sub g Overlegwet (wettekst is opgenomen in Bijlage II) die de woonbelangen van alle huurders van één of meerdere complexen behartigt. Leden van een bewonerscommissie zijn huurders van een woning in zo'n (cluster van) complex(en).
Bewonersvergadering	De vergadering zoals bedoeld in artikel 7 van dit reglement.
Bewonersoverleg	De als zodanig bijeengeroepen vergadering van één of meer bewonerscommissie(s) en de verhuurder, zoals bedoeld in artikel 9 van dit reglement.
Complexoverleg	De als zodanig op verzoek van verhuurder of bewonerscommissie bijeengeroepen vergadering tussen de leden van de bewonerscommissie en de verhuurder.
Contactpersoon	De door de bewonerscommissie uit haar midden aangewezen persoon, die de directe contacten tussen de bewonerscommissie en de verhuurder onderhoudt.
Huurder	De persoon die met verhuurder Mozaïek Wonen een huurovereenkomst is aangegaan. Daarnaast wordt onder huurder verstaan: a. de medehuurder in de zin van artikel 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek (wettekst is opgenomen in Bijlage II); b. de persoon bedoeld in artikel 7:268 van het Burgerlijk Wetboek (wettekst is opgenomen in Bijlage II); c. de persoon die de woongelegenheid met toestemming van Mozaïek Wonen huurt van een huurder die de woongelegenheid huurt van Mozaïek Wonen (onderhuurder).
Huurdersorganisatie	De Koepel of een huurdersorganisatie in de zin van artikel 1 lid 1 onder f van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet, wettekst is opgenomen in Bijlage II), die de woonbelangen behartigt van huurders van woningen in eigendom of beheer bij Mozaïek Wonen.
Vereniging van Eigenaren (VvE)	De Vereniging van Eigenaren, van rechtswege opgericht op het moment dat een bestaand of toekomstig wooncomplex wordt gesplitst in afzonderlijke appartementsrechten.
Verhuurder	Verhuurder Mozaïek Wonen. Een in Gouda gevestigde en in Midden-Holland werkzame verhuurder zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 sub d Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv). Het werkgebied van Mozaïek Wonen beslaat de gemeenten: Gouda, Bergambacht, Bodegraven, Boskoop, Moordrecht, Nederlek, Nieuwerkerk aan den IJssel, Ouderkerk, Reeuwijk, Schoonhoven, Vlist, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle.
Wooncomplex	Een verzameling van in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen. Een wooncomplex kan ook een "gemengd complex" zijn qua huur- en koopwoningen.

Artikel 2: Bewonerscommissies

1. De verhuurder herkent bewonerscommissies die voldoen aan Overlegwetcriteria:
 - a. de deelnemers aan de commissie zijn bewoners van in het werkgebied van de commissie gelegen woningen, en
 - b. de namen en adressen van de deelnemers aan de commissie zijn schriftelijk aan de verhuurder en aan de desbetreffende huurdersorganisatie kenbaar gemaakt, en
 - c. de commissie heeft uit haar midden tenminste één contactpersoon aangewezen.
2. De bewonerscommissie bestaat uit ten minste drie leden. Verhuurder kan echter aan minder dan drie personen de in artikel 2 lid 1 van dit reglement bedoelde status van bewonerscommissie toekennen.
3. De status wordt erkend voor één (of meer) wooncomplex(en) van verhuurder. Per complex heeft niet meer dan één bewonersvertegenwoordiging de status van bewonerscommissie.

Artikel 3: Plichten van de bewonerscommissie

1. De bewonerscommissie behartigt de belangen van alle huurders van het wooncomplex.
2. Tot de taken van de bewonerscommissie behoren in ieder geval:
 - a. de bewoners door middel van periodiek overleg betrekken bij haar activiteiten;
 - b. de continuïteit van de bewonerscommissie bewaken;
 - c. de verhuurder eigener beweging informeren over ontwikkelingen in het wooncomplex;
 - d. de kwaliteit van het wonen in zijn algemeenheid bevorderen;
 - e. een goede verstandhouding tussen bewoners en verhuurder bevorderen.
3. De door de bewonerscommissie aangewezen contactpersoon verzorgt de directe contacten tussen de bewonerscommissie en de verhuurder.

Artikel 4: Rechten van de bewonerscommissie

1. De bewonerscommissie heeft het recht zich uit te spreken over onderwerpen van beleid en beheer die voor bewoners van de door verhuurder beheerde woningen in het wooncomplex van wezenlijk belang kunnen zijn. Een en ander conform uitwerking van dit recht in de overlegwet en in de Overlegwet-Overeenkomst 2009 van Mozaïek Wonen.
2. Deze onderwerpen zijn nader uitgewerkt in Bijlage I bij dit reglement. Deze bijlage is gelijk aan Bijlage I van de Overlegwet-overeenkomst tussen verhuurder Mozaïek Wonen, de Koepel, BeWoGo en HVB.

Artikel 5: Verkiezing bewonerscommissie

1. De leden van een bewonerscommissie worden gekozen door de bewoners van een wooncomplex.
2. Per woning kan maximaal één persoon worden gekozen.
3. Alle bewoners van het complex met een minimumleeftijd van 18 jaar kunnen zich kandidaat stellen voor het lidmaatschap van de bewonerscommissie.

Artikel 6: Duur en einde lidmaatschap bewonerscommissie

1. Leden van een bewonerscommissie treden af volgens een op te maken rooster. Afgetreden leden kunnen terstond worden herkozen, doch ten hoogste drie keer een periode van vier jaar.
2. Het lidmaatschap van de bewonerscommissie eindigt:
 - a. door overlijden;
 - b. door periodiek aftreden volgens rooster;
 - c. bij verhuizing buiten het werkgebied van de bewonerscommissie;
 - d. bij het aanvaarden van een functie binnen de organisatie van verhuurder;
 - e. op eigen verzoek;
 - f. wanneer de woning waarin het bewonerscommissielid woont niet langer tot het bezit van verhuurder behoort;
 9. door ontslag als gevolg van een besluit dat door een meerderheid van de huurders van het betreffende wooncomplex is genomen.

Artikel 7: Bewonersvergaderingen

1. De bewonerscommissie organiseert zo dikwijls als zij dat nodig acht een bewonersvergadering, met een minimum van één keer per jaar.
2. De agenda voor de bewonersvergadering wordt opgesteld door de bewonerscommissie.
3. Onderwerpen die door de bewoners van het betreffende wooncomplex worden voorgesteld, worden door de bewonerscommissie op de agenda geplaatst.
4. Eén keer per jaar verantwoordt de bewonerscommissie haar activiteiten van het afgelopen jaar middels een jaarvergadering of een nieuwsbrief

Artikel 8: Vergoedingen bewonerscommissies

1. Voor de activiteiten zoals genoemd in artikel 3 van dit reglement, stelt verhuurder zowel inhoudelijke, organisatorische als financiële steun beschikbaar voor zover dit binnen de beleidsuitgangspunten van verhuurder valt.
2. Voorts stelt verhuurder aan de bewonerscommissie kopieer- en verzendfaciliteiten beschikbaar tot een door verhuurder nader te bepalen bedrag per jaar.
3. Daarnaast kunnen bewonerscommissies in aanmerking komen voor een incidentele extra bijdrage, afhankelijk van bijzondere activiteiten in enig jaar.
4. Om voor een extra bijdrage in aanmerking te komen, dienen de bewonerscommissies elk jaar in oktober een begroting voor het volgende kalenderjaar in te dienen bij verhuurder.
5. Bewonerscommissies presenteren na afloop van het jaar een jaaroverzicht ter "controle" van de uitgaven.
6. Wanneer een commissie haar in enig jaar toekomstige budget niet heeft uitgegeven, wordt het restant in mindering gebracht op de financiële bijdragen van het volgende jaar.

Artikel 9: Bewonersoverleg

1. Wanneer complexoverstijgende onderwerpen aan de orde zijn die van belang zijn voor meerdere bewonerscommissies, treedt verhuurder met deze bewonerscommissies in overleg. Dit overleg heet bewonersoverleg.
2. Het bewonersoverleg wordt door verhuurder bijeengeroepen door middel van een schriftelijke uitnodiging aan de leden van de desbetreffende bewonerscommissies. De desbetreffende huurdersorganisatie wordt uitgenodigd voor dat overleg, heeft geen stemrecht maar wel spreekrecht
3. Het verslag wordt opgesteld door verhuurder en na vaststelling door de huurdersorganisatie aan alle bewonerscommissies toegezonden.
4. Daarnaast vindt ten minste één maal per jaar overleg plaats tussen verhuurder en, afhankelijk van de grootte van de betreffende wooncomplexen, de bewonerscommissies op complex- of wijkniveau. De vertegenwoordiger van verhuurder fungeert als voorzitter van dit overleg.

Artikel 10: Oprichten bewonerscommissies

In wooncomplexen waar geen bewonerscommissie actief is kan de verhuurder of de huurdersorganisatie trachten huurders tot zo'n vorm van organisatie te bewegen. Partijen informeren elkaar over zo'n voornemen.

Artikel 11: Bewonerscommissies en VvE

1. In gemengde complexen bepleit Mozaïek Wonen bij het VvE-bestuur dat een afvaardiging van de bewonerscommissie in de VvE-vergadering in de gelegenheid wordt gesteld haar wensen/standpunten kenbaar te maken.
2. In splitsingsaktes die Mozaïek Wonen nog kan beïnvloeden bepleit Mozaïek Wonen dat het recht als bedoeld in lid 1 van dit artikel in de splitsingsakte wordt opgenomen.

Bijlage I: Bevoegdheden van huurdersorganisaties en bewonerscommissies

Onderstaand schema volgt, qua onderwerpen, de inhoud van de Wet op het overleg huurders verhuurder en/of artikel 17 Bbsh: in kolom 1 zijn die rechten opgesomd. Die opsomming is compleet. Onvoorziene onderwerpen zullen echter te allen tijde voorkomen. Partijen kunnen later na overleg gezamenlijk besluiten onderwerpen toe te voegen of te schrappen. In de laatste kolommen is vermeld welk recht aan wie is toegekend:

- aan het regionale platform van huurdersorganisaties, de Koepel (K), of
- aan een lokale huurdersorganisatie (H), of
- aan een bewonerscommissie (B).

Anders dan grote institutionele beleggers kent Mozaïek Wonen geen landelijk werkzame huurdersorganisatie. Wanneer een verhuurder alleen een lokale huurdersorganisatie kent, kan hij voor zijn praktijk de kolommen K en H samenvoegen.

Door middel van de toedeling van respectievelijk (1) informatierecht, (2) overlegrecht, (3) adviesrecht of (4) instemmingsrecht per onderwerp, onderstrepen partijen hun onderlinge positie.

Bijlage I van de Overlegwet-overeenkomst 2009: Overlegwet-bevoegdheden van huurdersorganisaties en bewonerscommissies				
1 = informatierecht	V = Verhuurdersniveau	C = Complexniveau		
2 = overlegrecht	K = Koepel (bedrijfsbreed / regionaal)			
3 = adviesrecht	H = Huurdersorganisatie (lokaal)			
4 = instemmingsrecht	B = Bewonerscommissie			
* = een 3 (adviesrecht) kan veranderen in een 1 of een 2 ("slechts" informatie- of overlegrecht) wanneer geen voornemen tot wijziging van beleid of beheer in het geding is. Dat is het geval wanneer louter informatie over bestaand beleid of beheer is gevraagd of verstrekt.				
N.b.: het algemene "agendarecht" (art. 5b lid 3 Wohv) is in beginsel niet aan enige specifieke beperking onderhevig				
Individuele informatierechten van huurders op basis van het BW en/of de Wohv blijven hier buiten beschouwing				
Wettelijke basis	Onderwerp	V/K	V/H	C/B
A. Algemeen beleid verhuurder				
Art. 3 lid 1 en 5b lid 3 Wohv, alsook art. 17 Bbsh	1. Ondernemingsbeleid / Meerjarig ondernemingsplan	3*		
Art. 17 Bbsh	2. Prognoses op volkshuisvestings- en financieel gebied	1		
Art. 3 lid 1 en 5b lid 3 Wohv	3. Begroting / Bedrijfsplan korte termijn	2		
Art. 17 Bbsh	4. Het overzicht van voorgenomen activiteiten		3*	
Art. 3 lid 2 sub l Wohv, alsook art. 17 Bbsh	5. Woonvisie gemeente, Prestatieafspraken en convenanten met gemeente		3*	
Art. 3 lid 2 sub f Wohv	6. Dienstverlening / Ontwikkeling nieuwe producten	3*		
Art. 3 lid 2 sub j Wohv	7. Beheerovereenkomst / keuze & evaluatie beheerder			3*
Art. 3 lid 2 sub g Wohv	8. Fusie, samenwerking of deelneming	3*		
Art. 3 lid 2 d, f, g en h Wohv	9. Verhuur en dienstverlening na fusie, samenwerking of deelneming	3*		
Art. 3 lid 1 en 5b lid 3 Wohv, alsook art. 17 Bbsh	10. Jaarverslag, jaarrekening, volkshuisvestingsverslag, overzicht van cijfermatige gegevens	1	1	1
B. Onderhoud, verbetering & duurzaamheid woningen				
Art. 3 lid 2 sub a en i Wohv, als ook art. 17 bbsh	1. Strategisch voorraadbeheer (incl. beleid energiebesparing)	3*		
Art. 3 lid 2 sub a en i Wohv	2. Strategisch voorraadbeheer en energiebesparing per wooncomplex			3*
Art. 3 lid 2 sub a Wohv, als ook art. 17 Bbsh	3. Meerjarenbegroting onderhoud, verbetering en duurzaamheid	3*		

		V/K	V/H	C/B
Art. 3 lid 2 sub a Wohv	4. Planmatig onderhoud, verbetering & duurzaamheid per complex			3*
Art. 3 lid 2 sub a Wohv	5. Procedures mutatieonderhoud & reparatieonderhoud	3*		
Art. 3 lid 2 sub a t/m c Wohv	6. Sociaal statuut m.b.t. onderhoud en verbetering van woningen		3*	
Art. 3 lid 2 sub a t/m c Wohv	7. Sociaal plan m.b.t. onderhoud en verbetering wooncomplex			3*
Art. 3 lid 2 a, b, h en i Wohv	8. Algemeen beleid en afspraken met betrekking tot herstructurering		3*	
Art. 3 lid 2 a, b, h en i Wohv	9. Specifiek beleid en uitvoering met betrekking tot herstructurering			3*
	C. (Vervangende) Nieuwbouw			
Art. 3 lid 1 en lid 2 sub i Wohv, als ook art. 17 Bbsh	1. Projectontwikkeling & nieuwbouw algemeen	1		
Art. 3 lid 2 sub b, h en i Wohv	2. Algemene afweging sloop / nieuwbouw / woningdifferentiatie	3*		
Art. 3 lid 2 a t/m c en i Wohv	3. Planvorming / woningdifferentiatie / p.v.e. per wooncomplex			3*
Art. 3 lid 2 sub a, b en h Wohv	4. Uitvoering herstructurering per complex			3*
Art. 3 lid 2 a t/m c en h Wohv	5. Sociaal statuut m.b.t. (vervangende) nieuwbouw van woningen	3*		
Art. 3 lid 2 a t/m c en h Wohv	6. Sociaal plan m.b.t. (vervangende) nieuwbouw per wooncomplex		1	3*
Art. 3 lid 2 sub ii	7. Bouwen voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven	3*		
	D. Aan en verkoop van woningen			
Art. 3 lid 2 sub b Wohv	1. Beleid, uitgangspunten en voorwaarden aan- en verkoop woningen	3*		
Art. 3 lid 2 sub b Wohv	2. Aan- en verkoopplan & procedure per wooncomplex			3*
Art. 3 lid 1 en lid 2 b Wohv	3. Beleid met betrekking tot Verenigingen Van Eigenaren	3*		
Art. 3 lid 1 en lid 2 b Wohv	4. Beleid met betrekking tot VVE per wooncomplex (splittingsakte, huishoudelijk reglement, VVE-beheer)			3*
	E. Leefbaarheid en woonomgeving			
Art. 3 lid 2 sub a, b en h Wohv	1. Algemeen beleid m.b.t. leefbaarheid woonomgeving	3*		
Art. 3 lid 2 sub a, b en h Wohv	2. Leefklimaat, veiligheid & woonomgeving per wooncomplex			3*
Art. 3 lid 2 sub d en h Wohv	3. Beleid en procedure overlast & onrechtmatige bewoning	3*		
	F. Huurprijzenbeleid & huurincasso			
Art. 3 lid 2 sub e Wohv	1. Huurprijzenbeleid algemeen (differentiatie, streefhuren, bij mutatie)	3*		
Art. 3 lid 2 sub e Wohv	2. Meerjaren huurbeleidsplan & huurbeleid eerstvolgend jaar	3*		
Art. 3 lid 2 sub e Wohv	3. Huurprijzenbeleid per complex			3*
Art. 3 lid 2 sub e Wohv	4. Huurverhoging bij woningverbetering per complex			3*
Art. 3 lid 2 sub d en f Wohv	5. Beleid huurincasso en schuldsanering	3*		
	G. Woonruimtebemiddeling en verhuur			
Art. 3 lid 2 c, h, i en l Wohv	1. Woonruimtebemiddeling (procedure, systeem en verantwoording)		3*	
Art. 3 lid 2 c, h, i en l Wohv	2. Urgentiecriteriën en beleidsregels voor uitzonderingen		3*	
Art. 3 lid 2 sub c en d Wohv	3. Inhoud huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden	3*		

		V/K	V/H	C/B
Art. 3 lid 2 sub d Wohv	4. Procedure bij verhuizing (oplevering / mutatieprocedure)	3*		
Art. 3 lid 2 sub d WOHV	5. Beleid en toepassing t.a.v. zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	3*		
H. Wonen, welzijn en zorg				
Art. 3 lid 2 sub h, i, j en l Wohv, alsook art. 17 Bbsh	1. Algemeen beleid wonen, welzijn en zorg	3*		
Art. 3 lid 2 sub h, i, j en l Wohv	2. Toepassing specifieke voorzieningen in voorraad en bij nieuwbouw	3*		
Art. 3 lid 2 sub h, i, j en l Wohv	3. Ontwikkelen woonzorg-arrangementen per locatie			3*
Art. 3 lid 2 sub h, i, j en l Wohv	4. Specifieke dienstverlening (huismeester, alarm, maaltijden, e.d.)			3*
I. Servicepakket en servicekosten				
Art. 3 lid 2 j en art. 5a Wohv	1. Beleid t.a.v. servicekosten (aard, omvang prijs)	4		
Art. 3 lid 2 sub f en j Wohv	2. Procedure afrekening servicekosten	3*		
Art. 3 lid 2 sub f en j Wohv	3. Aard en omvang servicepakket en –kosten per complex			3*
J. Participatiebeleid				
Artt. 3 lid 1, 4 en 5 lid 1 Wohv	1. Voorlichting / informatieverstrekking aan huurders algemeen	3*		
Artt. 3 lid 1, 4 en 5 lid 1 Wohv	2. Informatieverstrekking aan huurders per wooncomplex			3*
Art. 6 Wohv	3. Vaststelling en wijziging Overlegwet-overeenkomst	4	4	
Artt. 2 t/m 5b Wohv	4. Vaststelling participatiereglement bewonerscommissies	3*		1
Art. 3 lid 2 sub k	5. Uitspraken Klachtencommissie Mozaïek Wonen (jaarverslag)	1		
Art. 10 Overlegwet-overeenkomst	6. Oprichten bewonerscommissies waar die ontbreken		3*	
Art. 11 Overlegwet-overeenkomst	7. Huurdersbelangen bepleiten met betrekking tot een VvE van een “gemengd complex”			3*