

Participatiereglement WonenBreborg

Stichting WonenBreborg, hierna te noemen "WonenBreborg"

en

Bewonersplatform WonenBreborg Breda, hierna te noemen "Bewonersplatform"

en

Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99, hierna te noemen "HBO Wonen 99"

overwegende dat:

1. WonenBreborg 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 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. WonenBreborg en de huurdersorganisaties het wenselijk vinden om hun onderlinge verhouding nader te regelen;
5. WonenBreborg belang hecht aan een lokale verankering van de huurdersparticipatie;
6. WonenBreborg en de huurdersorganisaties de totstandkoming van Commissies van Huurders of andere participatiemogelijkheden zoals klankbordgroepen, actieve vrijwilligers en klantenpanels, bevorderen;
7. voor de invulling van dit reglement de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) leidend zijn.

komen het volgende overeen:

Artikel 1 - Begripsbepalingen

WonenBreborg: stichting WonenBreborg of haar rechtsopvolgers.

Bewonersplatform: de huurdersvertegenwoordiging op lokaal niveau in de gemeente Breda. De vereniging Bewonersplatform WonenBreborg Breda overkoepelt alle Commissies van Huurders van WonenBreborg in Breda en treedt op als adviseur van klankbordgroepen bij groot onderhoud.

HBO Wonen 99: de huurdersvertegenwoordiging op lokaal niveau in de gemeente Tilburg. De vereniging Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99 overkoepelt alle commissies van huurders van WonenBreborg in Tilburg en treedt op als adviseur van klankbordgroepen bij groot onderhoud.

Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg, hierna te noemen "SHW": de stichting die als vertegenwoordiger van het Bewonersplatform en HBO Wonen 99 optreedt als overlegpartner voor het bestuur van WonenBreborg, daar waar het de aan die organisaties toekomende rechten betreft op grond van onderhavig reglement met daarbij behorende bijlagen.

Huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders van WonenBreborg. In dit reglement wordt onder huurdersorganisaties verstaan het Bewonersplatform, HBO Wonen 99 en de SHW.

Complex: een verzameling woningen van WonenBreborg die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Commissie van Huurders: een georganiseerde en door WonenBreborg en de huurdersorganisaties erkende groep van huurders die de belangen behartigt van alle huurders van één of enkele complexen van WonenBreborg.

Klankbordgroep: een al dan niet tijdelijke groep huurders die gevraagd of ongevraagd haar mening geeft over een bepaald onderwerp, zoals groot onderhoud.

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

- a) de medehuurder in de zin van artikel 7:266, 7:267 van het Burgerlijk Wetboek;
- b) de persoon, bedoeld in artikel 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).

Participatiereglement: onderhavig 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 (WOHV). In de statuten van SHW wordt naar het participatiereglement verwezen als Reglement Huurdersparticipatie WonenBreborg.

Participatiemodel WonenBreborg: de tabel zoals opgenomen in bijlage 1 van dit participatiereglement, waarin voor verschillende onderwerpen de bevoegdheden per huurdersvertegenwoordiging zijn weergegeven.

Artikel 2 - Grondslag

Dit reglement bepaalt de wijze waarop WonenBreborg uitvoering geeft aan de regels die zijn vastgelegd in de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV).

Artikel 3 - Doelstelling

Het doel van huurdersparticipatie 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 beleidszaken die voor alle huurders van WonenBreborg van belang zijn, indien en voor zolang het functioneren van de SHW voldoet aan de navolgende vereisten:

- Het Bewonersplatform en HBO Wonen 99 houden de SHW in stand met het doel invulling te geven aan de in onderhavig reglement gemaakte afspraken;
- de SHW heeft tot doel het behartigen van de belangen van de huurders van WonenBreborg;
- De SHW is georganiseerd conform de vereisten in de WOHV;
- De regels waar SHW zich aan dient te houden, bijvoorbeeld met betrekking tot de samenstelling van het bestuur, zijn vastgelegd in haar statuten;
- de SHW overlegt regelmatig met en koppelt regelmatig terug naar het Bewonersplatform en HBO 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 en HBO Wonen 99 om tot meningsvorming en advies te komen en handelend op te treden.

De onderwerpen waarover in elk geval overleg plaatsvindt, zijn opgenomen in bijlage 1, Participatiemodel WonenBreborg, bij de omschrijving 'SHW'.

4.2 Bewonersplatform WonenBreborg Breda en Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99

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

- het Bewonersplatform en HBO Wonen 99 georganiseerd zijn conform de vereisten in de WOHV;
- de bestuursleden van het Bewonersplatform en HBO Wonen 99 worden gekozen uit de huurders van WonenBreborg door de erkende Commissies van Huurders;
- het Bewonersplatform en HBO 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 WonenBreborg ingenomen standpunten;
- er door het Bewonersplatform en HBO Wonen 99 tenminste éénmaal per jaar overleg wordt gevoerd met alle Commissies van Huurders in Breda respectievelijk Tilburg;
- het Bewonersplatform en HBO Wonen 99 tot doelstelling hebben uitsluitend in het belang van de huurders van WonenBreborg en van woningzoekenden in de gemeente Breda respectievelijk gemeente Tilburg werkzaam te zijn.

De onderwerpen waarover in elk geval overleg plaatsvindt, zijn opgenomen in bijlage 1, Participatiemodel WonenBreborg, bij de omschrijving 'BP/HBO'.

4.3 Commissie van Huurders

Een Commissie van Huurders wordt door WonenBreborg, na overeenstemming hierover met het Bewonersplatform respectievelijk HBO Wonen 99, erkend als overlegpartner voor wat betreft de onderwerpen die op complexniveau van belang zijn, indien en voor zolang:

- uit een deugdelijke schriftelijke enquête blijkt dat de meerderheid van de huurders in een complex/complexen de Commissie van Huurders ondersteunt en geen bezwaren heeft tegen de samenstelling daarvan;
- 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 WonenBreborg;
- voor de huurders de mogelijkheid bestaat de leden van de Commissie van Huurders weg te stemmen indien zij niet meer geacht worden de huurders te vertegenwoordigen.

De onderwerpen waarover in elk geval overleg plaatsvindt zijn opgenomen in bijlage 1, Participatiemodel WonenBreborg, bij de omschrijving 'CvH'. Tussen WonenBreborg, het Bewonersplatform respectievelijk HBO 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. In bijlage 2 is een model samenwerkingsovereenkomst voor Commissies van Huurders opgenomen.

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.

5.1 WonenBreborg-niveau

- 5.1.1 Tenminste vijf maal per jaar vindt overleg plaats tussen WonenBreborg en de 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 en minimaal één van haar stadsregisseurs; de SHW wordt vertegenwoordigd door ten minste 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 en het voorzitterschap worden in onderling overleg bepaald.
- 5.1.6 WonenBreborg draagt uiterlijk tien werkdagen voor de vergaderdatum zorg voor toezending van de agenda en de vergaderstukken aan de bestuursleden van de SHW. 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 Stedelijk niveau

- 5.2.1 Tenminste vijf maal per jaar vindt overleg plaats tussen WonenBreborg en het Bewonersplatform c.q. HBO Wonen 99. Bedoeld overleg richt zich op die aangelegenheden die op stedelijk niveau (Breda respectievelijk Tilburg) van belang zijn en niet geagendeerd worden in het overleg 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 Stadsregisseur; het Bewonersplatform respectievelijk HBO Wonen 99 wordt vertegenwoordigd door tenminste drie bestuursleden.
- 5.2.4 Het Bewonersplatform en HBO Wonen 99 kunnen zich desgewenst laten bijstaan door één of meer externe deskundigen.

- 5.2.5 De agenda voor het overleg en het voorzitterschap worden in onderling overleg bepaald.
- 5.2.6 WonenBregburg draagt uiterlijk tien werkdagen voor de vergaderdatum zorg voor toezending van de agenda en de vergaderstukken aan het Bewonersplatform respectievelijk HBO Wonen 99. WonenBregburg 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 tweemaal per jaar vindt overleg plaats tussen WonenBregburg enerzijds en iedere Commissie van Huurders anderzijds. Bedoeld overleg richt zich op die aangelegenheden die op complexniveau van belang zijn.
- 5.3.2 Overleg vindt daarenboven plaats als één van beide partijen daarom verzoekt.
- 5.3.3 WonenBregburg wordt in dit overleg vertegenwoordigd door de woonconsulent.
- 5.3.4 De agenda voor het overleg en het voorzitterschap wordt in onderling overleg bepaald.
- 5.3.5 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. De daartoe aangewezen partij maakt de notulen op en zorgt uiterlijk tien werkdagen na de vergadering voor toezending ervan. De notulen worden tijdens de daarop volgende vergadering vastgesteld.

Artikel 6 - Bevoegdheden

In de participatie van de SHW, het Bewonersplatform / HBO Wonen 99 en de Commissies van Huurders worden de volgende bevoegdheden onderscheiden: informatierecht, adviesrecht en instemmingsrecht.

6.1 Informatierecht

- 6.1.1 WonenBregburg verschaft zo spoedig als mogelijk alle relevante informatie aan de huurdersvertegenwoordiging die voor het betreffende thema informatierecht heeft.
- 6.1.2 WonenBregburg kan informatie weigeren indien daardoor de privacy van personen geschaad wordt of dreigt te worden en/of het bedrijfsbelang van WonenBregburg in het geding is. In die gevallen wordt de betreffende huurdersvertegenwoordiging hierover onmiddellijk geïnformeerd.
- 6.1.3 WonenBregburg kan op verzoek van Commissies van Huurders adressen van gemuteerde woningen verstrekken.
- 6.1.4 WonenBregburg kan, na toestemming door betrokkene, contactgegevens van leden van Commissies van Huurders en klankbordgroepen aan het Bewonersplatform danwel HBO Wonen 99 verstrekken. Deze contactgegevens worden via e-mail verstrekt aan de secretaris van de huurdersorganisatie en worden uitsluitend gebruikt voor de participatie-doeleinden zoals beschreven in dit reglement.

6.2 Adviesrecht

- 6.2.1 WonenBregburg kondigt tijdig aan dat zij voornemens is haar beleid aan te passen of bepaalde maatregelen te nemen met betrekking tot onderwerpen waarvoor de betreffende huurdersvertegenwoordiging adviesrecht heeft.

- 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 betreffende huurdersvertegenwoordiging 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 betreffende huurdersvertegenwoordiging brengt binnen zes weken na kennisgeving en ontvangst van schriftelijke documentatie 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 betreffende huurdersvertegenwoordiging niet binnen zes weken 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 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 In geval van de situatie als omschreven in het voorgaande lid, zal WonenBreborg haar voornemens niet eerder ten uitvoer brengen dan minimaal vijf werkdagen na de daarin genoemde kennisgeving.
- 6.2.8 In uitzonderlijke, spoedeisende gevallen kan WonenBreborg zonder advies van de SHW, het Bewonersplatform, HBO Wonen 99 of de Commissie van Huurders besluiten nemen; WonenBreborg motiveert een en ander zo spoedig mogelijk.
- 6.2.9 De SHW, het Bewonersplatform, HBO Wonen 99 of een Commissie 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 het advies 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.
- 6.2.10 In het geval WonenBreborg groot onderhoud uitvoert in een complex waar geen Commissie van Huurders actief is, verzoekt WonenBreborg huurders om deel te nemen in een klankbordgroep. Het adviesrecht over het onderhoudsproject wordt dan belegd bij het Bewonersplatform of HBO Wonen 99, die het advies in samenwerking met de betreffende klankbordgroep opstelt.

6.3 Instemmingsrecht

- 6.3.1 Met betrekking tot de onderwerpen waarvoor de betreffende huurdersvertegenwoordiging instemmingsrecht heeft, neemt WonenBreborg pas dan een besluit als door de partijen ter zake overeenstemming is bereikt.
- 6.3.2 WonenBreborg initieert hiervoor tijdig het noodzakelijke overleg en verschaft de betreffende huurdersvertegenwoordiging de benodigde documentatie.
- 6.3.3 Indien en voor zover instemming uitblijft kan WonenBreborg haar voornemen voorleggen aan de huurcommissie of de kantonrechter.

Artikel 7 - Financiële regeling

- 7.1 WonenBreborg stelt aan de SHW, het Bewonersplatform en HBO Wonen 99 jaarlijks een bedrag ter beschikking op basis van een door betreffende huurdersorganisatie ingediende begroting. De betreffende huurdersorganisatie is verplicht jaarlijks financiële verantwoording af te leggen aan WonenBreborg.

- 7.2 De dagelijks bestuursleden van de huurdersorganisaties hebben recht op een passende onkostenvergoeding, die gelijk is aan de maximale wettelijk bepaalde vrijwilligersvergoeding.
- 7.3 Alle overige bestuursleden hebben recht op een maandelijks onkostenvergoeding van € 25,- voor internet/telefonie en een bijdrage van € 25,- per bijgewoond overleg.
- 7.4 Op basis van de ingediende begroting stelt WonenBreborg aan het Bewonersplatform en HBO Wonen 99 jaarlijks een bedrag ter beschikking voor de Commissies van Huurders in respectievelijk Breda en Tilburg. Het bedrag wordt bepaald op basis van het aantal woningen van het complex dat de Commissie van Huurders vertegenwoordigt. De Commissies van Huurders zijn verplicht jaarlijks financiële verantwoording af te leggen aan het Bewonersplatform respectievelijk HBO Wonen 99.
- 7.5 Alle in artikel 7 genoemde bedragen zijn prijspeil 2020 en worden jaarlijks geïndiceerd op basis van consumentenprijsindex (CPI).
- 7.6 We zijn bereid om klankbordgroepen die financiële ondersteuning nodig hebben, te faciliteren. Klankbordgroepen kunnen hiertoe een verzoek indienen bij de woonconsulent of de huurdersorganisatie.

Artikel 8 - Geschillenregeling

- 8.1 Indien WonenBreborg en de SHW niet tot overeenstemming komen in een geschil, voortvloeiend uit dit reglement, dan kan elk van beide partijen besluiten dat geschil voor te leggen aan de huurcommissie of de kantonrechter.
- 8.2 Indien er een geschil ontstaat tussen WonenBreborg en het Bewonersplatform respectievelijk HBO Wonen 99, voortvloeiend uit dit reglement, dan wordt dit eerst in de SHW aanhangig gemaakt. Indien vervolgens WonenBreborg en de SHW niet tot overeenstemming komen, treedt artikel 8.1 in werking.
- 8.3 De bij het geschil betrokken partijen zullen het geschil, zolang dit in behandeling is bij de Huurcommissie, niet voorleggen aan een bevoegde rechterlijke instantie, tenzij er sprake is van een spoedeisend belang.
- 8.4 WonenBreborg alsook de huurdersorganisatie zal een uitspraak van de huurcommissie onverkort naleven, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om hiervan af te wijken. In het laatste geval zal de partij die de uitspraak niet wenst te volgen de ander dienaangaande binnen 30 werkdagen na de uitspraak schriftelijk en met redenen omkleed informeren. Voornoemde partij zal een procedure bij de kantonrechter aanhangig maken conform het bepaalde in artikel 8a van de Wet op het Overleg Huurders en Verhuurder.
- 8.5 Eventuele juridische kosten als gevolg van een geschil zijn voor rekening van WonenBreborg.

Artikel 9 - Wijzigingen

- 9.1 Dit reglement wordt door partijen voor onbepaalde tijd vastgesteld, waarbij vierjaarlijks een evaluatie plaatsvindt. Evaluatie vindt eerder plaats als WonenBreborg of de SHW dit noodzakelijk acht.
- 9.2 Tussentijdse wijzigingen van onderhavig reglement kunnen slechts in overeenstemming tussen het bestuur van WonenBreborg 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 WonenBreborg kan deelname aan het reglement in ieder geval opzeggen, indien naar het oordeel van WonenBreborg (één van) de huurdersorganisaties niet meer voldoet/voldoen aan de representativiteitseisen als bedoeld in dit reglement.
- 9.5 Indien gedurende de looptijd van dit reglement door de wetgever afwijkende regels van dwingend recht worden opgelegd, worden deze onverwijld doorgevoerd. Het reglement

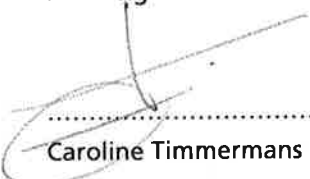
wordt zo spoedig mogelijk, doch maximaal twee maanden na het ingaan van deze (wets)wijzigingen, in overeenstemming gebracht met wat door de wetgever is bepaald.

Artikel 10 - Slotartikel

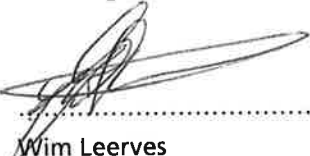
- 10.1 Het 'Participatiemodel WonenBreborg', de 'Model samenwerkingsovereenkomst Commissies van Huurders' en het 'reglement Commissies van Huurders' maken onlosmakelijk deel uit van onderhavig reglement.
- 10.2 In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet wordt door WonenBreborg en de huurdersorganisaties, na overleg, gezamenlijk besloten.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend op datum: ..15-11-2022

Stichting WonenBreborg


.....
Caroline Timmermans
Directeur-bestuurder

Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg


.....
Wim Leerves
Voorzitter

Bijlage 1: participatiemodel WonenBreborg

Bijlage 2: model samenwerkingsovereenkomst Commissie van Huurders

Bijlage 3: reglement Commissies van Huurders

Bijlage 1: participatiemodel WonenBreborg

In onderstaande tabel is opgenomen welke afspraken WonenBreborg en de huurdersorganisaties hebben gemaakt over verschillende onderwerpen. Het getal in de rechterkolommen geeft aan welke bevoegdheden de SHW, het Bewonersplatform, HBO Wonen 99 en de Commissie van Huurders hebben. In de tabel wordt onderscheid gemaakt in drie soorten bevoegdheden:

- 1 = Informatierecht
- 2 = Adviesrecht
- 3 = Instemmingsrecht

Daarnaast staan in de tabel nog enkele onderwerpen waarop de huurdersorganisaties dankzij de Woningwet 2015 andere bevoegdheden hebben gekregen (zoals zienswijze bij verkoop). Die zijn in de tabel terug te vinden onder hoofdletters A, B, C en D. De uitleg staat onderaan de tabel. Tot slot geldt dat de huurdersorganisaties en de Commissies van Huurders agenderingsrecht hebben, hetgeen betekent dat zij altijd het recht hebben om andere onderwerpen op de overlegagenda te zetten.

Nr	Onderwerp	SHW	BP/HBO	CvH
a.	Algemeen			
1.	Indicatieve bestedingsruimte	1		
2.	Jaarverslag en jaarrekening	1		
3.	Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prospectieve informatie (dPi) (incl. bestuursverklaring) (via www.data.overheid.nl)	1		
4.	Fusie	2		
5.	Aangaan verbindingen	3		
6.	Visitatierapport	1		
7.	Overzicht van werkzaamheden waarvoor gemeente zich borg heeft gesteld alsmede "andere gegevens" ter beoordeling volkshuisvestelijk beleid		1	
8.	Aanvraag projectsteun wanneer WonenBreborg niet zelf over voldoende middelen beschikt	A		
9.	Bindende voordracht van ten minste een derde, maar altijd minder dan de helft van aantal RvC-leden	B		
10.	Huurdersraadpleging	C		
11.	Ondernemingsplan verhuurder	2		
12.	Wijziging Omgangscode herstructurering en groot onderhoud	2		
b.	Onderhoud en verbetering woningen			
1.	Beleid m.b.t. onderhoud en verbetering	2	1	
2.	Jaarlijks overzicht van voorgenomen onderhouds- en verbeteringsingrepen van de woningen en direct aangrenzende woonomgeving	1	2	
3.	Strategisch Voorraadbeleid / portefeuillemanagement	2		
4.	Onderhoudsprogramma per complex			2
5.	Programma en uitvoering groot onderhoud en woningverbetering			2

	complex als er een CvH actief is			
6.	Programma en uitvoering groot onderhoud en woningverbetering complex als er geen CvH is		2	
7.	Procedure onderhoudsklachten en reparatieverzoeken	2	1	
c.	Verhuur van woonegelegenheden en woonruimteverdeling			
1.	Woonruimteverdelingsbeleid	1	2	
2.	Inhoud huurovereenkomst en algemene voorwaarden van de huurovereenkomst	2		
3.	Beleid m.b.t. woningtoewijzing, vrije toewijzingsruimte en verhuurprocedure	2		
4.	Beleid m.b.t. huisvesting bijzondere doelgroepen (zoals ouderen, gehandicapten, dak- en thuislozen, personen die zorg of begeleiding nodig hebben) op WonenBreborg niveau	2		
5.	Beleid m.b.t. huisvesting bijzondere doelgroepen op stedelijk niveau		2	
6.	Uitspraken van de klachtencommissie (jaarverslag stedelijke geschillencommissie)		1	
7.	Incassobeleid	2		
d.	Huurprijsbeleid			
1.	Huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuren, bij mutatie)	2		
2.	Voorstel jaarlijkse huuraanpassing	2		
3.	Huurverhoging bij woningverbetering per complex			2
e.	Leefbaarheid en woonomgeving			
1.	Algemeen beleid en beheer m.b.t. leefbaarheid en woonomgeving	2		
2.	Wijziging beleid en beheer leefbaarheid in buurten en wijken	1	2	
3.	Dagelijks beheer leefklimaat en woonomgeving per complex (voor wat betreft het deel van de verhuurder)			2
f.	Servicepakket en servicekosten¹			
1.	Beleid ten aanzien van de vaststelling van de servicekosten	3		
2.	Procedure afrekening servicekosten	2		
3.	Aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex (70% regeling)			2
g.	Mutatiebeleid			
1.	Procedure bij verhuizing (mutatieprocedure)	2		
2.	Beleid zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	2		

¹ inclusief nutsvoorzieningen met individuele meter

h.	Sloop en (vervangende) nieuwbouw			
1.	Nieuwbouwbeleid algemeen	2	1	
2.	Voorgenomen sloop- en herstructureringsplannen	1	2	
3.	Afweging sloop / nieuwbouw complex plus planvorming en programma van eisen nieuwbouw		1	2
i.	Verkoop van woningen			
1.	Algemeen verkoop- en aankoopbeleid	2		
2.	Zienswijze bij verkoop sociale huurwoningen aan derde (niet-toegelaten instelling/ niet-eigen bewoning)	A		
3.	Verkoopplan woningen of complexgewijs		1	2
j.	Participatiebeleid			
1.	Wijziging participatiereglement	3		
2.	Voorlichting over participatie aan bewoners algemeen	2		
3.	Informatieverstrekking aan bewoners per complex, waaronder een wijziging van woonconsulent of buurtbeheerder			1
4.	Wijziging statuten verhuurder algemeen	1		
k.	Prestatieafspraken met gemeente			
1.	Het 'bod'		2	
2.	De 'prestatieafspraken' met de gemeente		D	

- A: Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de huurdersorganisatie heeft recht op het uitbrengen van haar zienswijze. (Woningwet 2015)
- B: Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de voordracht door de huurdersorganisatie is in principe bindend. (Woningwet 2015)
- C: Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de huurderorganisatie heeft het recht om een huurdersraadpleging te initiëren. (Woningwet 2015)
- D: Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de huurdersorganisatie heeft recht op dezelfde informatie als de gemeente en de huurdersorganisatie wordt als gelijkwaardig partner beschouwd. (Woningwet 2015)

Bijlage 2: Model samenwerkingsovereenkomst Commissie van Huurders

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 "huurdersorganisatie"

en

De Commissie van Huurders (*naam noemen*) van complex (*complexnaam en -nummer*), hierna te noemen "Commissie van Huurders"

In aanmerking nemende dat:

- in de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 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 de Woningwet, het BTIV en de WOHV richtinggevend zijn;
- tussen WonenBreburch en de huurdersorganisaties Participatiereglement is overeengekomen, waarin de betrokkenheid en de inspraakbevoegdheden van de huurders bij de besluitvorming over het beleid en beheer van WonenBreburch zijn vastgelegd;
- Het Participatiereglement op deze samenwerkingsovereenkomst van toepassing is;

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 - Begrippen

In deze samenwerkingsovereenkomst en bijbehorende bijlagen wordt verstaan onder:

- Commissie van Huurders: een georganiseerde en door WonenBreburch en de huurdersorganisatie erkende groep van huurders die de belangen behartigt van alle huurders van één of enkele complexen van WonenBreburch.
- WonenBreburch: Stichting WonenBreburch of haar rechtsopvolgers.
- Huurdersorganisatie: Vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders van WonenBreburch. In deze overeenkomst wordt onder huurdersorganisaties verstaan het Bewonersplatform WonenBreburch Breda of Huurdersbelangenorganisatie Wonen 99.
- Huurder: de persoon die met WonenBreburch een huurovereenkomst is aangegaan. Daarnaast wordt onder huurder mede verstaan:
- a) de medehuurder in de zin van artikel 7:266, 7:267 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b) de persoon, bedoeld in artikel 7:268 van het Burgerlijk Wetboek;

c) de persoon, die de woongelegenheid met toestemming van WonenBreborg huurt van een huurder die haar huurt van WonenBreborg (onderhuurder).

- Bewonersvergadering: Vergadering, door de Commissie van Huurders belegd, waarbij alle huurders van het complex worden uitgenodigd.
- Complex: een verzameling woningen van WonenBreborg die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
- Participatiereglement: 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 (WOHV).

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 Participatiereglement.
- 2.2 De Commissie van Huurders treedt hierbij als overlegpartner op namens de huurders van het volgende complex (complexnaam en -nummer invullen)
- 2.3 De Commissie van Huurders verklaart akkoord te gaan met de inhoud van het Reglement Commissie van Huurders, zoals opgenomen in bijlage 3 van het Participatiereglement, 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 huurdersorganisatie en houdt tevens in een verzoek om toelating tot het lidmaatschap van de huurdersorganisatie.
- 2.5 De Commissie van Huurders en de leden van de Commissie van Huurders geven toestemming dat WonenBreborg contactgegevens van leden van de Commissie van Huurders en klankbordgroepen aan het Bewonersplatform danwel HBO Wonen 99 verstrekt. Deze contactgegevens worden via e-mail verstrekt aan de secretaris van de huurdersorganisatie en worden uitsluitend gebruikt voor de participatiedoeleinden zoals beschreven in het Participatiereglement.

Artikel 3 – Bestaande rechtsverhoudingen

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

Artikel 4 - Financiële regeling

- 4.1 De Commissie van Huurders heeft, conform artikel 7.4 van het Participatiereglement, jaarlijks recht op een bijdrage van de huurdersorganisatie ter financiering van haar activiteiten.
- 4.2 De bijdrage die de Commissie van Huurders ontvangt, bestaat uit een basisvergoeding van € 360,44 per jaar en een vergoeding per woning van € 3,28 per jaar.
- 4.3 Als een Commissie van Huurders minder dan 100 woningen vertegenwoordigt, zal de bijdrage worden aangevuld tot het niveau van de vergoeding voor 100 woningen.

- 4.4 Bij al haar bestedingen is de Commissie van Huurders verplicht zich te houden aan de afspraken met betrekking tot de besteding van middelen, zoals zijn opgenomen in artikel 6 van het reglement Commissies van Huurders.
- 4.5 De Commissie van Huurders is verplicht jaarlijks financiële verantwoording af te leggen aan de huurdersorganisatie.
- 4.6 De in dit artikel genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2020. Ze worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI).

Artikel 5 – Geschillenregeling

- 5.1 Indien er een geschil ontstaat tussen WonenBreborg en de Commissie van Huurders, voortvloeiend uit een verschil in opvatting over de interpretatie van het Participatiereglement of de interpretatie van deze overeenkomst, dan dient de Commissie van Huurders dit geschil aanhangig te maken bij de huurdersorganisatie.
- 5.2 Indien de huurdersorganisatie het geschil overneemt, stelt de huurdersorganisatie dit aan de orde in het overleg zoals dat plaatsvindt tussen de huurdersorganisatie en de betreffende Stadsregisseur van WonenBreborg, als bedoeld in artikel 5.2 van het Participatiereglement.
- 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 WonenBreborg (SHW) en WonenBreborg, als bedoeld in artikel 5.1 van het Participatiereglement.
- 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 Huurcommissie en/of de kantonrechter.

Artikel 6 – Beëindiging overeenkomst

Deze samenwerkingsovereenkomst eindigt:

- 6.1 Indien de Commissie van Huurders besluit haar werkzaamheden niet meer voort te willen zetten. Voordat de samenwerkingsovereenkomst kan worden opgezegd, zal er een overleg tussen partijen plaatsvinden.
- 6.2 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 Participatiereglement en de afspraken zoals verwoord in het 'reglement commissies van huurders'.
- 6.3 Indien het Participatiereglement 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 huurdersorganisatie.
- 6.4 Indien het bestuur van de huurdersorganisatie de Commissie van Huurders het lidmaatschap van de huurdersorganisatie 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 WonenBreborg
Breda / HBO Wonen 99

Namens WonenBreborg

.....
Naam:

.....
Naam:

.....
Naam:

Bijlage 3: Reglement Commissie van Huurders

Artikel 1 - Doelstelling

De Commissie van Huurders stelt zich ten doel om, in overleg met WonenBreborg, de belangen te behartigen van de huurders van de woningen van het complex dat zij vertegenwoordigt, voor wat betreft de onderwerpen die op complexniveau van belang zijn.

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 WonenBreborg.
- 2.2 De leden van de Commissie van Huurders dienen van onbesproken gedrag te zijn, hetgeen betekent dat zij geen huurachterstand of overlastdossier mogen hebben.
- 2.3 De Commissie van Huurders bestaat uit ten minste drie leden.
- 2.4 De Commissie van Huurders kiest uit haar midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
- 2.5 De Commissie van Huurders draagt er zorg voor dat de huurders die zij vertegenwoordigt, regelmatig op de hoogte worden gehouden van haar activiteiten en de door haar ingenomen standpunten in het overleg met de huurdersbelangenorganisatie en WonenBreborg.

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 WonenBreborg.

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 uit het complex. Per woning kan één stem worden uitgebracht. Een huurder kan door een 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.
- 4.4 Wijziging van de samenstelling en/of uitbreiding van de Commissie van Huurders kan een keer per kalenderjaar.
- 4.5 De verkiezingen vinden plaats middels antwoordformulieren of in de jaarvergadering waarvoor alle bewoners schriftelijk uitgenodigd zijn.
- 4.6 De uitnodiging voor de vergadering zoals bedoeld in artikel 4.5 geschiedt twee weken voorafgaand aan de vergadering. In de uitnodiging staat vermeld dat er verkiezingen zullen plaatsvinden tijdens de vergadering.

- 4.7 Tot de aanvang van de vergadering kunnen schriftelijk kandidaatstellingen worden ingediend bij de Commissie van Huurders. De kandidaatstelling is voorzien van een handtekening van de kandidaat, die verklaart -indien gekozen- de kandidatuur te aanvaarden.
- 4.8 De verkiezingen vinden plaats bij schriftelijke stemming. Na het einde van de stemming stelt een door de vergadering aangewezen telcommissie het aantal stemmen vast dat op elke kandidaat is uitgebracht.
- 4.9 Gekozen zijn die kandidaten die achtereenvolgens het hoogste aantal stemmen op zich verenigd hebben. Indien voor de laatst te bezetten zetel meerdere kandidaten zijn die een gelijk aantal stemmen op zich verenigd hebben, beslist tussen hen het lot.
- 4.10 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 kandidaten geacht gekozen te worden.

Artikel 5 - Werkwijze en secretariaat

- 5.1 De Commissie van Huurders overlegt tenminste tweemaal 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 bijlage 1 van het Participatiereglement, en die niet geagendeerd worden in een ander overlegniveau.
- 5.2 WonenBreborg wordt in het overleg vertegenwoordigd door een woonconsulent.
- 5.3 De Commissie van Huurders belegt tenminste één maal per jaar een bewonersvergadering.
- 5.4 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.
- 5.5 Indien meer dan 25 procent van de huurders een vergadering wenst, zal de Commissie van Huurders binnen vier weken een bewonersvergadering beleggen.
- 5.6 De secretaris is verantwoordelijk voor het bijeenroepen van een bewonersvergadering en de verslaglegging daarvan.
- 5.7 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 die hieronder in artikel 6 worden beschreven.

Artikel 6 – Richtlijnen besteding middelen door Commissies van Huurders

- 6.1 De Commissie van Huurders kan deze gelden uitsluitend uitgeven aan kosten gemaakt ten behoeve van de bewoners.
- 6.2 Alle uitgaven dienen gedekt te zijn door gewaarmerkte bewijzen.
- 6.3 Het is niet toegestaan geld te besteden aan presentiegelden of giften in welke vorm dan ook aan bestuursleden.
- 6.4 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 het Bewonersplatform respectievelijk HBO Wonen 99 meer gespaard worden. De woonconsulent van WonenBreborg wordt door de huurdersorganisatie in kennis gesteld van de extra reservering.
- 6.5 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.
- 6.6 Het financieel verslag, de begroting en de verklaring van de kascommissie dienen te worden verzonden aan het bestuur van het Bewonersplatform respectievelijk HBO Wonen 99.

- 6.7 Het Bewonersplatform respectievelijk HBO Wonen 99 zal deze stukken controleren en indien akkoord de vergoeding voor het nieuwe boekjaar verstrekken. Wanneer mocht blijken dat de uitgaven niet conform artikel 6.1, 6.2 en 6.3 zijn gedaan, zal het Bewonersplatform respectievelijk HBO 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 respectievelijk HBO Wonen 99 met WonenBreborg worden overlegd hoe te handelen.

Artikel 7 - Opheffing commissie

- 7.1 Indien de Commissie van Huurders besluit haar werkzaamheden niet meer voort te willen zetten, zal er een overleg tussen de Commissie van Huurders, de bewonersorganisatie en WonenBreborg plaatsvinden.
- 7.2 Indien de Commissie van Huurders definitief wordt opgeheven, zal de Commissie van Huurders de huurders uit het complex hierover informeren.
- 7.3 Wanneer de Commissie van Huurders wordt opgeheven, dient voor zover de gelden beschikbaar zijn gesteld door de huurdersorganisatie, een eventueel kasoverschot terug gestort te worden op de rekening van de huurdersorganisatie.

Artikel 8 - Overige bepalingen

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 WonenBreborg en het Bewonersplatform respectievelijk HBO Wonen 99.