

Convenant bewonerscommissies

*Een handboek voor overleg tussen
bewonerscommissies en de Sleutels*



Leiden, januari 2012

Voorwoord

Bewonerscommissies zijn voor de Sleutels een belangrijke gesprekspartner voor het beheer van woningen en wooncomplexen. Ze hebben ook een belangrijke rol als het gaat om het betrekken van bewoners bij projecten op het gebied van leefbaarheid, planmatig onderhoud en andere onderwerpen.

Bij de Sleutels is een groot aantal bewonerscommissies actief. Om bewonerscommissies zo goed mogelijk te laten functioneren, is het belangrijk om spelregels met elkaar af te spreken. Het convenant geeft aan wat de Sleutels van bewonerscommissies mag verwachten en andersom. In dit document staan de rechten, taken en bevoegdheden van de bewonerscommissies beschreven en is een aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst tussen de Sleutels en HBE van november 2007. Dit convenant is in overleg met de bewonerscommissies en de HBE tot stand gekomen.

Namens alle bewonerscommissies,

namens de Sleutels

Giny Schoenmaker
Pim Biegstraaten

Gerda van der Berg, directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

Uitgangspunten	4
Artikel 1 Bewonersparticipatie	4
Wat is bewonersparticipatie?	4
Waarom bewonersparticipatie?	4
Hoe en met wie overlegt de Sleutels?	4
Hoe en met wie overlegt de bewonerscommissie?	5
Artikel 2 Organisatie van een bewonerscommissie	5
Erkenning en representativiteit bewonerscommissie	5
Overleg & communicatie	5
Artikel 3 Faciliteiten voor bewonerscommissies	6
Artikel 4 Klachten- en geschillenregeling	7
Bijlage 1 Overzicht onderwerpen bewonerscommissies op buurt- en complexniveau	8
Bijlage 2 Aanvraagformulier voor bijdrage uit Leefbaarheidsbudget de Sleutels	12

Uitgangspunten

De basis van dit convenant bestaat uit de volgende documenten:

- het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH): hierin zijn de rechten van huurdersorganisaties en bewonerscommissies vastgelegd;
- de Wet op het overleg huurder verhuurder (Overlegwet): hierin is het recht op informatie, overleg, advies en instemming over onderwerpen die voor huurders rechtstreeks van belang zijn.
- de samenwerkingsovereenkomst de Sleutels – HBE van november 2007 (bijlage 3).
- het reglement voor bewonerscommissies HBE van 2011 (bijlage 4).

Als de Sleutels een adviesvraag voor de bewonerscommissie(s) heeft, is artikel 5 van de Overlegwet voor beide partijen van toepassing.

Het convenant is geldig voor een periode van drie jaar, ingaande per 25 januari 2012. Een evaluatie vindt plaats in 2014.

Artikel 1 Bewonersparticipatie

Wat is bewonersparticipatie?

Bewonersparticipatie is het betrekken van huurders bij besluiten die de corporatie over hun woning of woonomgeving neemt. Huurders hebben het eerste een belang bij een genomen beslissing. Er is sprake van echte inspraak als:

- a) De Sleutels met huurders overlegt, hen betreft en advies vraagt bij besluiten die over hun woning of woonomgeving worden genomen; en
- b) Huurders bereid zijn om zich in te zetten.

Waarom bewonersparticipatie?

De Sleutels en huurders hechten waarde aan bewonersparticipatie. Door de inbreng en ideeën van huurders kan een voorstel van de Sleutels voor een woning, complex of woonomgeving aangepast worden en beter aansluiten bij wensen van huurders. In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en de Overlegwet is daarnaast vastgelegd dat woningcorporaties huurders – via bewonersparticipatie – betrekken bij onderwerpen die voor hen van wezenlijk belang zijn.

De werkzaamheden van bewonerscommissies maken onderdeel uit van de werk- en besluitvormingsprocedures van de Sleutels. Het is van belang dat het overleg in een goede sfeer plaatsvindt. Bewonerscommissies zijn de oren en ogen in de wijk. Voor zowel de huurders in de wijk als voor de medewerkers van de Sleutels moeten de resultaten die bewonerscommissies samen met de Sleutels hebben behaald zichtbaar gemaakt worden.

Hoe en met wie overlegt de Sleutels?

De Sleutels voert op verschillende niveaus overleg met huurders. Met name:

- a) met de Huurdersbelangenvereniging de Eendracht (HBE). De HBE is voor de Sleutels de gespreks- en onderhandelingspartner voor alle onderwerpen over beheer- en beleidszaken op wijk- en stedelijk niveau.
- b) met bewonerscommissies op complexniveau. De Sleutels en de bewonerscommissie bespreken onderwerpen die over het beheer en het beleid van het betreffende complex gaan.
- c) met een klankbordgroep. Dit is een bewonersvertegenwoordiging dat tijdelijk opgericht wordt, meestal in geval van herstructurering, (grootschalige) renovatie of sloop/ nieuwbouw in een wijk of buurt. De bewonerscommissie(s) is (zijn) betrokken bij de klankbordgroep. Na overeenstemming binnen de klankbordgroep wordt het advies overgedragen aan de bewonerscommissie(s), die verantwoordelijk is voor de besluitvorming (in samenwerking met de HBE) met de Sleutels.
- d) overige huurders. Communicatie tussen de Sleutels en individuele huurders.

Hoe en met wie overlegt de bewonerscommissie?

De bewonerscommissie heeft overleg met verschillende organisaties, zoals:

- a) met de Sleutels: de wijkconsulent en/of wijkbeheerder.
- b) met de HBE: de verenigingsraad of op verzoek.
- c) met deskundigen/adviseurs.
- d) met overige organisaties in de wijk via het wijkoverleg en buurtkaderoverleg.

Artikel 2 Organisatie van een bewonerscommissie

Erkenning en representativiteit bewonerscommissie

De bewonerscommissie onderhoudt contact met de Sleutels. Zij betreft de huurders die zij vertegenwoordigt bij haar standpuntbepaling. Zij houdt een jaarvergadering en stelt alle huurders van het complex in de gelegenheid zich bij hen aan te sluiten. De Sleutels kan de bewonerscommissie verzoeken te laten zien dat zij aan deze drie punten voldoet.

Wanneer er meerdere bewonerscommissies voor hetzelfde wooncomplex zijn opgericht, kan de Sleutels besluiten slechts die bewonerscommissie als gesprekspartner te erkennen die het meest representatief is. Dit ter beoordeling aan de Sleutels, hierover geadviseerd door de HBE.

Wanneer er geen bewonerscommissie voor een complex is, stimuleert de Sleutels de oprichting van een bewonerscommissie of klankbordgroep.

De bewonerscommissie bestaat bij voorkeur uit ten minste drie leden en structureel uit minimaal twee leden, die bij voorkeur niet woonachtig zijn op hetzelfde adres.

Zodra het aanspreekpunt en/of de samenstelling binnen de bewonerscommissie wijzigt, stelt de bewonerscommissie de HBE en de Sleutels op de hoogte. Als een bewonerscommissie ophoudt te bestaan laten de leden dit schriftelijk binnen één maand aan de Sleutels en de HBE weten.

Overleg & communicatie

Het zwaartepunt van het overleg tussen de Sleutels en de bewonerscommissie(s) ligt bij de onderwerpen die zich in het betreffende complex afspelen. Deze onderwerpen staan in bijlage 1 genoemd.

Frequentie en vertegenwoordiging

Het overleg tussen de Sleutels en de bewonerscommissie(s) vindt tweemaal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen daar om vraagt.

Vanuit de Sleutels vertegenwoordigt een wijkconsulent de overlegvergadering, eventueel in samenwerking met één of meer andere medewerkers van de Sleutels. De bewonerscommissie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door een door haar aangewezen afvaardiging.

Het overleg

De Sleutels en de bewonerscommissie bepalen samen wie de voorzitter van de overlegvergadering is. Ook de datum en agenda worden gezamenlijk en in overleg bepaald. De wijkconsulent van de Sleutels maakt een concept-agenda en stuurt deze tenminste twee weken voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers. De bewonerscommissie dient tot uiterlijk een week van tevoren aanvullende agendapunten in.

Het verslag van de overlegvergadering stuurt de Sleutels uiterlijk drie weken na het overleg op aan de deelnemers. Het wordt in het volgende overleg vastgesteld. Bij het verslag is een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen gevoegd.

Uitnodigen deskundigen

De bewonerscommissie of de Sleutels kan met voorafgaande kennisgeving aan de andere overlegpartner, één of meer deskundigen uitnodigen tot het bijwonen van een overleg. Vóór de vaststelling van de agenda, uiterlijk een week voor het overleg, stellen de partijen elkaar in kennis bij welk onderwerp een deskundige aanwezig is.

Terugkoppeling

In onderling overleg spreken de Sleutels en de bewonerscommissie af hoe een goede terugkoppeling plaatsvindt naar alle betrokkenen. Zo informeren bewonerscommissies hun achterban, de Sleutels en de HBE. Omgekeerd houden de Sleutels en HBE elkaar en de bewonerscommissies op de hoogte.

Artikel 3 Faciliteiten voor bewonerscommissies

Bewonerscommissies kunnen gebruik maken van faciliteiten aangeboden door de Sleutels.

Locatie van vergaderen

Vergaderingen van de bewonerscommissie met de Sleutels vinden plaats in een vergaderzaal bij de Sleutels of in een wijkpost in de wijk.

Interne vergaderingen en jaarvergaderingen van de bewonerscommissie kunnen plaatsvinden:

- bij één van de bewoners thuis;
- in de ontmoetingsruimte van een complex, indien aanwezig;
- in een wijkpost of andere ruimte van de Sleutels in overleg met de Sleutels.

Fotokopieën

Bewonerscommissies kunnen, na overleg met de wijkconsulent, stukken bij de balie van de Sleutels afgeven met het verzoek deze te kopiëren. Als het mogelijk is, wordt dit meteen gedaan.

Financiële regeling

De financiën van de bewonerscommissies worden geregeld via de HBE.

Vergoedingen leefbaarheidsactiviteiten

Als huurders of een bewonerscommissie activiteiten in het kader van leefbaarheid willen organiseren, kunnen zij een beroep doen op het leefbaarheidsbudget van de Sleutels.

Leefbaarheidsactiviteiten zijn activiteiten voor en door huurders die als doel hebben de onderlinge saamhorigheid te versterken en daarmee de leefbaarheid te bevorderen.

Huurders kunnen bij de Sleutels een verzoek indienen voor een bijdrage, voordat de activiteit plaatsvindt. Hiervoor dienen zij een plan in met daarin het doel van de activiteit(en), een omschrijving van activiteit(en), het benodigde budget, de bijdrage van bewoners, etc. In bijlage 2 is hiervoor een formulier opgenomen.

Informatie financiële bijdragen derden

- a) Gemeente Leiden of Voorschoten. Bijdragen in natura of geld kunnen via de gemeente verkregen worden.
- b) Fondsen. Bijvoorbeeld Fonds 1818, Druckerfonds, Leids Ontmoet, etc.
- c) Voor meer informatie zie reglement bewonerscommissies (bijlage 4).

Artikel 4 Klachten- en geschillenregeling

- a) Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit dit convenant, eventueel in combinatie met de Overlegwet, kunnen op verzoek van één van de partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan een (ad hoc) te benoemen geschillencommissie.
- b) De geschillencommissie bestaat uit drie leden: elke partij wijst een lid aan van de geschillencommissie. Vervolgens wijzen deze twee leden een derde lid aan, die tevens onafhankelijk voorzitter is.
- c) De procedure is verder zoals beschreven in artikel 10 van de samenwerkingsovereenkomst tussen de Sleutels en de HBE van november 2007. Lees bewonerscommissie waar HBE staat.

Bijlage I Overzicht onderwerpen bewonerscommissies op buurt- en complexniveau

Bevoegdheden

1. Informatierecht: dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen
2. Gekwalificeerd adviesrecht; dit is het in de wet omschreven adviesrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure.
3. Instemmingsrecht: de verhuurder dient op dit onderwerp overeenstemming met de huurders te bereiken

Onderwerp	Bevoegdheden	Toelichting
Algemeen beleid woningbouwcorporaties		
<ul style="list-style-type: none">• Ontwikkeling wijkvisies	2	De Sleutels stelt wijkvisies op om vast te stellen op welke manier een wijk zich moet gaan ontwikkelen op de korte en de lange termijn. De bewonerscommissie(s) wordt/ worden om advies gevraagd.
Onderhoud		
<ul style="list-style-type: none">• Onderhoudsprogramma per complex (eerstvolgende jaar)	2	<p>De Sleutels werkt met onderhoudsbubbels. Dit zijn onderhoudswerkzaamheden die worden gecombineerd met wensen van bewoners en uitgangspunten van de Sleutels over bijvoorbeeld toegankelijkheid en energiebesparing. De Sleutels stelt een Programma van Eisen op en met dit voorstel gaat zij in het voorjaar naar de bewonerscommissie en organiseert vervolgens een bijeenkomst in of in de buurt van het complex. De bewonerscommissie en de individuele bewoners kunnen tijdens de bijeenkomsten ideeën/wensen inbrengen. In het najaar informeert de Sleutels de bewonerscommissie en de bewoners over het definitieve programma wat het jaar erna wordt uitgevoerd (programma, planning, uitvoering).</p> <p>Voor de jaren na de uitvoering van de "onderhoudsbubbel" kan de Sleutels logischerwijs alleen een indicatie geven. Het doel van de Sleutels is immers om de volgende onderhoudsbubbel pas ca. 6 jaar erna uit te voeren. Hierdoor ondervinden bewoners minimale hinder van werkzaamheden. Die maatregelen en planning zijn nog niet definitief vastgelegd.</p>

<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud en beheer centrale voorzieningen en installaties 	1	De Sleutels bepaalt met welke bedrijven zij samenwerkt. De bewonerscommissies worden geïnformeerd indien er wijzigingen optreden.
Sloop/ nieuwbouw, woningverbetering (incl. energiebesparing), herstructurering		
<ul style="list-style-type: none"> Programma van eisen per complex nieuwbouw 	2	<p>Bij renovatie, sloop of ingrijpende woningverbetering gelden stedelijke afspraken over het participatieproces en de rechten van bewoners(-commissies) als leidraad, ook wel Sociaal Statuut genoemd. Bij sloop of renovatie die zo ingrijpend is dat bewoners moeten verhuizen, geldt dat er aantoonbaar draagvlak moet zijn voor de plannen en het sociaal plan.</p> <p>De aanwezige bewonerscommissie(s) in een gebied zijn op gebieds- of wijkniveau de gesprekspartner van de corporatie als officieel vertegenwoordiger van de bewoners. Indien er deelprojecten zijn dan richt de corporatie in overleg met de bewonerscommissie een klankbordgroep van bewoners op, waarin een vertegenwoordiging van de bewonerscommissie zitting heeft.</p> <p>De Sleutels stelt per complex een plan op als er sprake is van woningverbetering en/of energiebesparing. Bij huurverhoging als gevolg van sloop/renovatie/woningverbetering geldt dat minimaal 70% van de huurders moet instemmen (dit is wettelijk bepaald). Dit geldt altijd. Als dit percentage gehaald is, kan een huurder die niet instemt binnen 8 weken de redelijkheid van het voorstel laten toetsen bij de kantonrechter. Door de instemming van 70% van de bewoners zal de rechter altijd oordelen dat er sprake is van een "redelijk voorstel".</p>
<ul style="list-style-type: none"> Herstructurering wijk 	2	
<ul style="list-style-type: none"> Invulling sociaal plan/statuut op complexniveau 	2	
<ul style="list-style-type: none"> Planvorming renovatie complex 	2	
<ul style="list-style-type: none"> Planning en uitvoering woningverbetering 	2	
<ul style="list-style-type: none"> Plan energiebesparing in complex 	2	
<ul style="list-style-type: none"> Huurverhoging bij woningverbetering per complex 	2	Een woningverbetering brengt een huurverhoging met zich mee. De bewonerscommissie wordt hierover geïnformeerd en kan advies geven. De Sleutels stelt op basis van de opgestelde plannen de huurverhoging vast. Individuele bewoners worden per complex aangeschreven op basis van de 70% regeling.
Aan- en verkoop van huurwoningen		
<ul style="list-style-type: none"> Splitsings- en huishoudelijk reglement VvE 	2	Het verkoopbeleid is een onderwerp van overleg tussen de Sleutels en de HBE (aantal verkopen, uitgangspunten voor aanwijzen complexen). Dit geldt ook voor het splitsings- en huishoudelijk reglement en beheer.
<ul style="list-style-type: none"> Verkoopplan woningen in complex (per woning of 	2	

Convenant bewonerscommissies - Leiden, januari 2012

Een handboek voor bewonerscommissies en de Sleutels

complex)		
• Beheer in gemengde complexen	2	
• Verkoop complex als geheel	2	Dit komt zelden voor. Als de Sleutels een heel complex wil verkopen aan een andere verhuurder moet een procedure van het ministerie van VROM worden gevolgd. Gemeente, HBE en bewonerscommissie kunnen daarin advies geven.
Servicekostenbeleid		
• Aard en omvang servicekostenpakket per complex	3	De Sleutels en de bewonerscommissie peilen voor wijzigingen op het gebied van samenstelling, kwaliteitsniveau en prijs in het servicekostenpakket altijd of er draagvlak is onder de huurders. Het gaat om wijzigingen die consequenties hebben voor de kosten. Hier zijn verschillende manieren voor: <ol style="list-style-type: none"> 1. Dat kan eenvoudig door huurders schriftelijk te informeren en een mogelijkheid te geven om te reageren. In het onderlinge overleg tussen de Sleutels en de bewonerscommissie bepalen zij hoe het draagvlak gemeten wordt. 2. Dat kan bij wijzigingen via een huurderbijeenkomst en/of middels een schriftelijke peiling van de meningen. De wet schrijft voor dat bij wijzigingen (als er in het pakket iets bij komt of vervalt) en kostenverhogingen er een draagvlakmeting gehouden moet worden, waarbij 70% van de huurders moet instemmen.
• Wijziging servicekostenpakket per complex	3	
• Prijsbepaling servicepakket per complex	3	
• Manier van afrekenen van de jaarlijkse stook- en servicekosten per complex	2	Jaarlijks wordt de wijze van afrekenen van de stook- en servicekosten over het voorgaande jaar, indien de bewonerscommissie dat wenst, besproken. De bewonerscommissie adviseert de Sleutels hierover.
• Schoonmaakprogramma's	2	De Sleutels bepaalt de inhoud van het schoonmaakprogramma, met welke bedrijven zij samenwerkt en de kosten die hiermee samenhangen. De bewonerscommissie adviseert de Sleutels hierin.
Leefbaarheid en herstructurering		
• Onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau	2	Bijvoorbeeld dagelijks beheer, aanpak overlast, verbetering veiligheid, beheerplan.
• Complexbeheerplan en dagelijks beheer complex	2	De Sleutels en de bewonerscommissie werken samen en maken afspraken over de gezamenlijke inzet.

Convenant bewonerscommissies - Leiden, januari 2012

Een handboek voor bewonerscommissies en de Sleutels

<ul style="list-style-type: none"> • Sociale veiligheid (aanpak overlast, verbetering veiligheid) 	2	Partijen kunnen ervoor kiezen met meerdere bewonerscommissies en overige huurders in een gebied gezamenlijk te overleggen. Dat ligt zelfs voor de hand.
Wonen en zorg		
<ul style="list-style-type: none"> • Programma van eisen vervangende nieuwbouw voor ouderen 	2	De Sleutels en bewonerscommissies werken samen om een programma van eisen op te stellen nieuwbouw voor ouderen of aangepaste woningen. Maar ook welke aanpassingen nodig en mogelijk zijn om bestaande woningen geschikt(er) te maken voor zorgbehoevende huurders.
<ul style="list-style-type: none"> • Aanpassing en opplussen woningvoorraad 	2	
<ul style="list-style-type: none"> • Woonzorgarrangementen – inhoud/ samenstelling pakket 	2	De Sleutels en bewonerscommissies werken samen om een programma van eisen op te stellen voor de arrangementen.
<ul style="list-style-type: none"> • Woonzorgarrangementen - keuze van zorginstellingen 	1	De Sleutels doet een voorstel met welke organisaties zij samenwerkt
Participatie		
<ul style="list-style-type: none"> • Convenant bewonerscommissies, de Sleutels en HBE 	3	De Sleutels en bewonerscommissies werken samen om een overeenkomst/ convenant op te stellen.
<ul style="list-style-type: none"> • Financiële bijdrage verhuurder aan bewonerscommissie (s) 	1	Dit gaat via de HBE. De Sleutel maakt hier met de HBE afspraken over. De HBE informeert de bewonerscommissies inzake de bijdragen.
<ul style="list-style-type: none"> • Informatie aan huurders per complex 	2	Als besluiten of veranderingen ten aanzien van het complex of de directe leefomgeving aan huurders worden gestuurd, wordt advies gevraagd aan de bewonerscommissie.

Bijlage II

Aanvraagformulier voor bijdrage uit Leefbaarheidsbudget de Sleutels

Wij doen deze aanvraag namens:	
Bewonerscommissie:	
Anders, nl.:	
Wij zijn (minimaal 2 personen)	
Naam (contactpersoon)	
Adres	Straat: huisnr.
Telefoon	Vast: mobiel:
Email	
Naam 2	
Adres	Straat: huisnr.
Telefoon	Vast: mobiel:
Email	

Wij willen het volgende organiseren:
De activiteiten hebben het volgende doel:
Specificatie van de kosten:
Wat is de bijdrage van de bewoners aan dit project (werkzaamheden, financieel)?
Overig: