

Info Bewonerscommissies

Random Wonen heeft enkele complexen waar een bewonerscommissie actief is. Het is belangrijk om afspraken te maken hoe wij als woningcorporatie omgaan met bewonerscommissies.

Wat is een bewonerscommissie?

Een bewonerscommissie is een groep actieve huurders die de belangen behartigt van alle huurders van één of meer dicht bij elkaar gelegen woningcomplexen. Een bewonerscommissie moet rekening houden met het volgende:

- De leden worden gekozen uit en door de bewoners van woningen uit het werkgebied van de bewonerscommissie.
- De bewonerscommissie bestaat uit tenminste drie leden.
- Het lidmaatschap van de bewonerscommissie eindigt door:
 - Opzegging
 - Verhuizing uit het werkgebied van de commissie
 - Overlijden
 - Royement (na stemming op bewonersvergadering)

Wat verwacht Random Wonen van een bewonerscommissie?

Eenmaal per jaar moet de bewonerscommissie een algemene jaarvergadering organiseren. Alle bewoners uit werkgebied worden voor deze vergadering uitgenodigd. Random Wonen ontvangt nadien binnen 1 maand een verslag van deze vergadering. Ook een presentielijst dient toegevoegd te worden.

Wat mag een bewonerscommissie verwachten van Random Wonen?

Financiële vergoeding

Random Wonen vergoedt de volgende zaken:

- Elke bewonerscommissie heeft de mogelijkheid op het kantoor van Random Wonen te kopiëren en of te printen. Dit betekent dat men geen privé printers hoeft te gebruiken.
- Ter compensatie van gebruik koffie/thee tijdens vergaderingen ontvangt elke bewonerscommissie € 60,- per jaar.
- Voor het houden van de door Random Wonen verplichte algemene jaarvergadering op een andere locatie dan bij een lid kan de rekening doorgestuurd worden naar Random Wonen. De rekening betreft de vergaderaccommodatie met koffie, thee en wat lekkers met een maximum van € 150,-. Bij de aanwezigheid van een algemene ruimte binnen het complex kan alleen de rekening m.b.t koffie, thee en wat lekker met een maximum van € 50,- doorgestuurd worden naar Random Wonen.

Overleg

Een bewonerscommissie denkt actief mee over onderwerpen die betrekking hebben op de directe woon- en leefomgeving en overlegt met Random Wonen over de toekomst van een complex. Minimaal 1 keer per 3 maanden heeft de bewonerscommissie overleg met de woningcorporatie. Dit overleg vindt plaats op het kantoor van Random Wonen.

Random Wonen betreft en/of informeert de bewonerscommissie over haar plannen. Een bewonerscommissie heeft de volgende rechten, namelijk informatie- en adviesrecht. Per onderwerp verschilt het recht.

Legenda

Overlegniveau

- A verhuurdersniveau: de huurdersorganisatie op verhuurdersniveau;
 B buurt- en complexniveau: voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies op buurt- en/of complexniveau.

Indien:

- er geen bewonerscommissie op buurt- en/of complexniveau aanwezig is en
- er onderwerpen aan de orde komen die in het schema wel besproken dienen te worden met huurders/bewoners uit een specifieke buurt- en/of complex,

dan:

- wordt er aan de huurders/bewoners een oproep gedaan om een tijdelijke, voor de duur van het project bewonerscommissie/klankbord te vormen.

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: Rndom Wonen dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met Argos.

ONDERWERPEN	A	B
a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving	2	2
• strategisch voorraadbeleid	2	
• meerjarenbeleid en -begroting onderhoud	2	
• procedure (mutatie-)onderhoud	2	
• procedure klachtenonderhoud	2	
• beleid basiskwaliteit	2	
• meerjarig onderhoudsprogramma complex (incl. centrale voorzieningen en installaties)		2
• planvorming, planning en uitvoering groot-onderhoud complex		2
b. het slopen, rooveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden	2	2
<i>sloop en vervangende nieuwbouw</i>		
• afweging en argumentatie herstructurering	2	
• algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	2	
• sociaal plan/statuut	3	
• invulling herstructurering op wijk/complexniveau		2
• programma van eisen nieuwbouw van complex		2
• invulling sociaal plan/statuut op complexniveau		3
<i>woningverbetering en energiebesparing</i>		
• algemeen beleid woningverbetering en procedure	2	
• beleid energiebesparing	2	
• tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	2	
• planvorming, planning en uitvoering woningverbetering		3
• energiebesparingsplan in complex		3

<i>aan- en verkoop huurwoningen</i>		
• aan- en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2	
• beleid tussenvormen huur en koop (Te woon, MGE, Koopgarant etc.)	2	
• participatie huurders in gemengde complexen	2	
• verkoopplan woningen complex (per woning of complexgewijs)		2
• splitsings- en huishoudelijk reglement VvE		2
• beheer in 'gemengde' complexen		3
c. het toewijzings- en verhuurbeleid	2	2
• woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring)	2	
• beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)	2	
• beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)	3	
• beleid zelf aangebrachte veranderingen (zav) en vergoedingen daarvoor	2	
d. de door de Rndom Wonen in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur	2	2
• procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2	
• beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	2	
e. het beleid inzake de huurprijzen	2	2
• huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)	2	
• huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen	2	
• huurprijsbeleid per complex		2
• huurverhoging na woningverbetering van complex		3
f. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de Rndom Wonen aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woonegelegenheid en het huisvesten van personen	2	2
• beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten	3	
• procedure afrekening servicekosten	3	
• aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex		3
• implementatie warmtewet bij collectieve installaties	3	
g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek	2	2
• fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	2	
• gevolgen fusie voor huurders ten aanzien van de prijs-kwaliteitsverhouding, dienstverlening, kwaliteitsinvesteringen, zeggenschap	2	
h. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woonegelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken	2	2
• algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	2	
• leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau		2
• dagelijks beheer en sociale veiligheid complex		3
• het beleid ten aanzien van woonoverlast	2	
i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven	2	2
• algemeen beleid wonen en zorg	2	

<ul style="list-style-type: none"> • programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen 	2	2
<ul style="list-style-type: none"> • aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen 	2	2
<ul style="list-style-type: none"> • extra dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, zorg) 		2
j. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde	2	2
<ul style="list-style-type: none"> • contracten tussen Rndom Wonen en leverancier(s) van diensten en service 	2	2
<ul style="list-style-type: none"> • beheerovereenkomst 	2	
<ul style="list-style-type: none"> • keuze, evaluatie en wijziging beheerder 	2	
k. de uitspraken van de klachtencommissie waarbij de Rndom Wonen is aangesloten	2	2
niet van toepassing op de commerciële sector		
l. de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de Rndom Wonen en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken	2	2
<ul style="list-style-type: none"> • inzet Rndom Wonen voor prestatieafspraken met gemeente(n) 	2	
Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (onderdelen Woningwet):		
<ul style="list-style-type: none"> • zienswijze bij verkoop (artikel 23 Woningwet) 	3	
<ul style="list-style-type: none"> • huurdersraadpleging (artikel 21e Woningwet) 	2	
<ul style="list-style-type: none"> • zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53) 	3	
<ul style="list-style-type: none"> • bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30 lid 9) 		
<ul style="list-style-type: none"> • administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten (artikel 49 en 50) 	2	
<ul style="list-style-type: none"> • visitatie (artikel 53a Woningwet): inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten 	2	