



WOON
KRACHT
10

Protocol BAG

PROTOCOL VOOR HET OVERLEG VAN
WOONKRACHT10 MET DE
BEWONERSADVIESGROEPEN (BAG)

Protocol voor het overleg van Woonkracht10 met de bewonersadviesgroepen (BAG)

Ondergetekenden,

Woonkracht10, de statutair te Zwijndrecht gevestigde stichting: Woonkracht10, kantoorhoudende aan de Burgemeester de Bruïnelaan 97, te 3331 AC Zwijndrecht, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 23060266 (of haar eventuele rechtsopvolger), in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Erwin Zwijnenburg, bestuursvoorzitter, hierna te noemen Woonkracht10

en

Huurdersstichting CombiRaad, de centrale huurdersorganisatie conform de regels van de Wet op het overleg huurders verhuurder en de Woningwet, statutair gevestigd te Zwijndrecht, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, hierna te noemen de CombiRaad

komen, voortvloeiend uit de gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen Woonkracht10 en de CombiRaad, het volgende protocol voor de werkwijze, het overleg en de samenwerking met betrekking tot de bewonersadviesgroepen overeen.

1. BEGRIPSOMSCHRIJVING

Huurdersparticipatie

Het gehele proces waarin huurders van woningen van Woonkracht10 worden geïnformeerd over zaken van beleid en beheer die het gehuurde en de woonomgeving voor zover Woonkracht10 hier verantwoordelijk voor is betreffen en waarin zij in de gelegenheid zijn om via bewonersadviesgroepen en de CombiRaad in een vroegtijdig stadium over deze zaken mee te denken, te adviseren en mede invulling te geven aan de beleidsmatige en inhoudelijke voorbereiding en de uitvoering.

Overleg

Het, naar behoefte, op basis van gelijkwaardigheid uitwisselen van informatie, meningen en standpunten tussen de bewonersadviesgroepen, gebiedscontactpersoon van de CombiRaad en Woonkracht10 op een dusdanige manier en op een zodanig moment dat de bewonersadviesgroepen daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op het beleid en beheer van Woonkracht10 op wijk- en complexniveau.

Huurder

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt onder huurder verstaan: natuurlijk persoon die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een overeenkomst is aangegaan met Woonkracht10. Hieronder wordt ook begrepen de medehuurder(/ster) en degene die met instemming van Woonkracht10 de woning huurt van een huurder. Tevens wordt onder huurder verstaan, degene die de woning met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die de woning van de verhuurder huurt.

Complex

Een verzameling woningen van Woonkracht10 die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Wijkniveau

Het niveau van een wijk binnen het werkgebied van Woonkracht10, dat samenvalt met het werkgebied van één of meerdere bewonersadviesgroepen. Het wijkniveau kan meerdere complexen omvatten.

Project

Een project is een in de tijd en middelen begrensde activiteit om iets te creëren. Het onderscheidt zich door zijn eenmalige karakter.

Bewonersadviesgroepen

Bewonersadviesgroepen zijn groepen huurders die projectmatig, vaak voor de duur van een project, voor het uitvoeren van een peiling en/of voor het oplossen van specifieke problemen de huurders binnen het werkgebied vertegenwoordigen.

Gebiedscontactpersoon van de CombiRaad

Eén of meer bestuurders van de CombiRaad die in de hoedanigheid van lokaal aanspreekpunt betrokkenheid toont/tonen bij wat er speelt onder de huurders.

Gebiedsnetwerk

Een netwerk van huurderscontactpersonen, bestaande uit huurders van Woonkracht10, die aanspreekpunt zijn voor individuele huurders en contact onderhouden met de gebiedscontactpersoon van de CombiRaad.

2. OVERWEGINGEN EN BASISPRINCIPES DIE TEN GRONDSLAG LIGGEN AAN DIT PROTOCOL

1. De bewonersadviesgroepen hebben dezelfde juridische rechten als de rechten die in de Wet overleg huurders verhuurder zijn toegekend aan georganiseerde bewoners van huurwoningen zoals is omschreven in artikel 1, lid 1, onderdeel g van de Wet op het overleg huurders verhuurders.
2. Woonkracht10 beschouwt de CombiRaad en de bewonersadviesgroepen als partners bij het nastreven en realiseren van haar volkshuisvestelijke doelstellingen.
3. De Woningwet en de Wet op het overleg huurders verhuurder geven regels over het georganiseerde overleg tussen toegelaten instellingen en hun huurders en stelt hen in de gelegenheid bij schriftelijke overeenkomst nadere afspraken te maken.
4. De CombiRaad is gesprekspartner op centraal niveau. De bewonersadviesgroepen zijn gesprekspartners op decentraal niveau.
5. De CombiRaad is de gesprekspartner van het bestuur van Woonkracht10. Haar werkgebied omvat het totale vastgoedbezit en alle huurders van Woonkracht10. Haar inhoudelijke werkgebied betreft zaken van beleid en strategie op concernniveau.
6. De CombiRaad behartigt de belangen van de huurders van Woonkracht10.
7. De CombiRaad is een structurele en vast vormgegeven organisatie die bestaat uit huurders van Woonkracht10 die geselecteerd zijn op basis van competenties en ervaring.
8. Het werkgebied van bewonersadviesgroepen betreft het vastgoedbezit waarop het onderwerp/de onderwerpen, waarmee de bewonersadviesgroepen zich bezighouden, betrekking heeft/hebben. Het inhoudelijke werkgebied betreft zaken van beheer, dienstverlening en projecten op decentraal niveau.
9. De bewonersadviesgroepen behartigen in hun werkgebied de belangen van de huurders van

Woonkracht10.

10. Woonkracht10, de CombiRaad en de bewonersadviesgroepen zijn zelfstandige en onafhankelijke organisaties die hun eigen verantwoordelijkheden hebben met betrekking tot de inrichting van hun organisatie en hun werkzaamheden. De verantwoordelijkheden van de CombiRaad zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met Woonkracht10.
11. In het overleg tussen Woonkracht10 en de bewonersadviesgroepen wordt gestreefd naar overeenstemming.

3. OPRICHTEN VAN BEWONERSADVIESGROEPEN

Aanleiding voor het vormen van een bewonersadviesgroepen is in de regel in één van drie categorieën in te delen: er is een Project, er is een Probleem, er is een situatie die een Peiling onder huurders noodzakelijk maakt. Op dat moment worden de betrokken huurders actief benaderd voor deelname aan een bewonersadviesgroep.

Het initiatief voor de oprichting van een bewonersadviesgroep komt voort uit de behoefte van Woonkracht10, huurders en/of de gebiedscontactpersoon van de CombiRaad. Woonkracht10 faciliteert de oprichting en het onderhouden van de bewonersadviesgroepen.

De bewonersadviesgroep is toegankelijk voor iedere huurder binnen het werkgebied waar het project plaatsvindt, het probleem zich voordoet of de situatie een peiling onder de huurders noodzakelijk maakt.

4. UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN

Het protocol is opgesteld met als uitgangspunten:

1. Bewonersadviesgroepen moeten optimale mogelijkheden hebben om de belangen te behartigen van diegenen die zij vertegenwoordigen.
2. Woonkracht10 biedt door middel van het overleg mogelijkheden om de dienstverlening aan haar huurders en projectvoering in haar complexen te optimaliseren.
3. De taken en bevoegdheden, evenals de wederzijdse verplichtingen van de bewonersadviesgroepen en van Woonkracht10 worden verduidelijkt (zie bijlage).
4. Regels en procedures worden afgesproken om het overleg tussen de bewonersadviesgroepen en Woonkracht10 te verduidelijken, te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen.
5. Een gelijkwaardige gespreks- en onderhandelingsrelatie tussen bewonersadviesgroepen en Woonkracht10.
6. De bewonersadviesgroepen streven er naar zodanig samengesteld te zijn dat de diverse belangen van alle huurders binnen het werkgebied vertegenwoordigd zijn.

5. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Woonkracht10 zorgt ervoor dat haar werknemer(s) in het overleg met de bewonersadviesgroepen over voldoende bevoegdheden beschikken om tot afspraken te kunnen komen. Over het algemeen zal de afdeling Wijken en Wijkontwikkeling de afdeling zijn met wie de afspraken worden gemaakt. Bij renovatie of groot onderhoud kan in onderling overleg worden besloten dat de projectleider en/of de verantwoordelijke medewerker het aanspreekpunt is.
2. De verschillende zaken die tijdens het overleg aan de orde komen, worden gezamenlijk vertaald in concrete actiepunten en afspraken. Er wordt een tijdpad vastgelegd, waarin zal worden gestart met de afgesproken werkzaamheden of wanneer een afspraak is nagekomen. Een en ander wordt vastgelegd met exacte data, zoals maand en dag van de start van de uitvoering of

het zijn nagekomen van de gemaakte afspraak. Hiervoor wordt een standaard afsprakenlijst gehanteerd.

3. Binnen 10 werkdagen na het overleg ontvangt de betreffende bewonersadviesgroep de notulen en afsprakenlijst van het overleg. De bewonersadviesgroep heeft 10 werkdagen de tijd om te reageren op de inhoud van de afsprakenlijst. Bij geen reactie wordt ervan uit gegaan dat men akkoord is met de afsprakenlijst. Zijn er geen problemen over de afsprakenlijst, het tijdpad en de aard van de zaken die zullen worden uitgevoerd, dan geldt de afsprakenlijst als een overeenkomst tussen Woonkracht10 en de bewoneradviesgroep. Zaken die meer overleg binnen Woonkracht10 vergen, zoals omvangrijke investeringsbeslissingen met vergaande financiële, volkshuisvestelijke en organisatorische consequenties, kunnen niet altijd in het eerste overleg worden afgesproken. Is dat geval wordt dit vastgelegd in de afsprakenlijst van het gesprek. Woonkracht10 verplicht zich om binnen het tijdpad dat is afgesproken schriftelijk met uitsluit te komen.
4. Als Woonkracht10 een voorstel (m.b.t. de onderwerpen genoemd in de bijlage) van een bewonersadviesgroep niet honoreert, dan wordt binnen 10 werkdagen schriftelijk met redenen omkleed aangegeven waarom dat niet het geval is. Bij verschil van mening tussen de partijen kan zowel Woonkracht10 als de bewonersadviesgroep hierover een oordeel vragen van de Geschillencommissie Wet op het Overleg Huurders Verhuurder van de Huurcommissie. De gebiedscontactpersoon van de CombiRaad zal hiervan in kennis gesteld worden.
5. Als Woonkracht10 het voorstel wel honoreert dan worden de aard van de werkzaamheden, het tijdpad en de start met exacte data en dergelijke vastgelegd in een aparte overeenkomst of afsprakenlijst tussen Woonkracht10 en de bewonersadviesgroep.
6. Woonkracht10 kan aan de bewonersadviesgroep vragen om aan te tonen dat er bij de huurders, die men vertegenwoordigt, voldoende draagvlak is voor de voorstellen die men doet. In onderling overleg wordt afgesproken op welke wijze dit zal gebeuren. Dat kan bijvoorbeeld door middel van een korte schriftelijke enquête of door het overleggen van een verslag van een huurdersraadpleging. Bij verschil van mening kunnen de partijen het oordeel vragen van de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland.
7. Wanneer Woonkracht10 de gemaakte afspraken niet kan nakomen, stelt zij de bewonersadviesgroep hiervan tijdig en in ieder geval vooraf onder opgaaf van redenen op de hoogte.
8. Als Woonkracht10 naar het oordeel van de bewonersadviesgroepen zonder geldige redenen de afspraken niet nakomt, meldt de bewonersadviesgroep dat bij de betreffende verantwoordelijke medewerker van Woonkracht10 en bij de gebiedscontactpersoon van de CombiRaad. De gebiedscontactpersoon van de CombiRaad vervult vervolgens een bemiddelende rol. Hij/zij heeft echter geen rechten en kan ook geen huurder zijn van een huurwoning van Woonkracht10 binnen het werkgebied van de bewonersadviesgroep. Afsproken kan worden dat de oorspronkelijke afspraak moet worden nagekomen, of dat de afspraak zal worden gewijzigd. Beide partijen dienen akkoord te gaan met de nieuwe afspraak.
9. De partijen kunnen ook afspreken dat het verschil van mening zal worden voorgelegd aan de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland.
10. De gebiedscontactpersoon van de CombiRaad ontvangt, in overleg met de bewoneradviesgroep, een afschrift van de notulen en afsprakenlijsten van het overleg tussen Woonkracht10 en de betrokken bewoneradviesgroep.
11. Het protocol laat onverlet dat de rechten die de individuele huurder krachtens de wet heeft, behouden blijven.
12. Van de bewoneradviesgroep mag worden verwacht dat zij de huurders die zij vertegenwoordigt, op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling.

6. ERKENNING VAN DE BEWONERSADVIESGROEPEN DOOR WOONKRACHT10

De bewonersadviesgroepen worden door Woonkracht10 erkend als gesprekspartner namens en als vertegenwoordiger van haar huurders binnen het werkgebied van de betreffende bewonersadviesgroep. Woonkracht10 betreft, onder de volgende voorwaarden, de bewonersadviesgroepen bij zaken van beheer en dienstverlening en projectvoering, die voor de huurders in hun werkgebied van belang kunnen zijn:

1. Woonkracht10 behoudt zich het recht voor om bewoners uit te sluiten van deelname. Deze uitsluiting kan alleen plaatsvinden op basis van zwaarwegende motieven. Die uitsluitingsgronden worden met de desbetreffende bewoner(s) persoonlijk en op een discrete wijze gecommuniceerd.
2. De bewonersadviesgroepen richten zich op wijk- of complexniveau op de onderwerpen die op dit niveau aan de orde zijn.
3. Erkenning van de bewoneradviesgroep als gesprekspartner van Woonkracht10 en belangenvertegenwoordiger van de huurders binnen het werkgebied van de bewonersadviesgroep zal slechts dan geweigerd worden indien sprake is van bewuste, ongegronde uitsluiting van huurders of een dermate ongelijke vertegenwoordiging van huurders, dat er geen sprake is van de vertegenwoordiging van de belangen van alle huurders binnen het werkgebied en daarvoor geen aanvullende acties worden georganiseerd of geaccepteerd (peilingen, enquêtes en dergelijke).
4. De huurders van het complex die de bewonersadviesgroep vertegenwoordigt, worden regelmatig op de hoogte gehouden en geraadpleegd over de activiteiten en de standpunten die door de bewoneradviesgroep in het overleg met Woonkracht10 worden ingenomen.
5. De bewonersadviesgroep stelt alle huurders van Woonkracht10 in het betreffende complex in staat onderdeel uit te maken van de bewoneradviesgroep, met uitzondering van die huurders die vallen onder de uitsluitingsclausule.
6. De bewoneradviesgroep zal zich inspannen zoveel mogelijk huurders te motiveren zich aan te sluiten bij de bewonersadviesgroep.
7. Bij het eerste overleg van een bewonersadviesgroep wordt besloten door de deelnemers of zij de gebiedscontactpersoon van de CombiRaad erbij willen betrekken. De gebiedscontactpersoon biedt ondersteuning en advies. Hij/zij heeft echter geen rechten en kan ook geen huurder zijn van een huurwoning van Woonkracht10 binnen het werkgebied van de bewonersadviesgroep.
8. De overeenkomst laat onverlet dat de bestaande rechtsverhouding tussen Woonkracht10 en haar individuele huurders behouden blijft.
9. Woonkracht10 en de CombiRaad zullen geen regels vaststellen of afspraken maken die in strijd zijn met deze overeenkomst.

7. HET OVERLEG TUSSEN DE BEWONERSADVIESGROEPEN EN WOONKRACHT10

1. Woonkracht10 informeert huurders van haar complexen actief met communicatiemiddelen die voor alle huurders toegankelijk zijn, over alle actuele en toekomstige zaken betreffende hun complex die mogelijk aanleiding kunnen zijn voor het vormen van een bewonersadviesgroep.
2. De oprichting van een bewonersadviesgroep vindt plaats op het moment dat wezenlijke invloed van de bewoneradviesgroep op de besluitvorming mogelijk is.
3. De bewonersadviesgroepen en Woonkracht10 zullen overleg voeren over actuele onderwerpen en/of projecten die voor de huurders van belang zijn, met inachtneming van het feit dat het overleg gaat over onderwerpen die op het niveau van de betreffende bewonersadviesgroep aan de orde zijn en betrekking hebben op het beleid en beheer van woningen van Woonkracht10 in het werkgebied van deze bewoneradviesgroep.
4. Het overleg tussen de bewonersadviesgroep en Woonkracht10 vindt naar behoefte plaats.

8. HET OVERLEG TUSSEN DE BEWONERSADVIESGROEPEN EN WOONKRACHT10

1. Woonkracht10 en de bewonersadviesgroepen verstrekken elkaar tijdig alle in het kader van het overleg benodigde informatie onder voorbehoud van informatie waartegen de verstrekking ervan zich tegen het bedrijfsbelang van Woonkracht10 verzet.
2. Partijen verplichten zich als vertrouwelijk aangemerkte stukken en informatie niet binnen de termijn waarbinnen de vertrouwelijkheid van toepassing is op enigerlei wijze openbaar te maken. Deze verplichting eindigt niet bij het einde van het lidmaatschap van de bewonersadviesgroep.
3. Woonkracht10 levert gevraagd en ongevraagd alle informatie die nodig is om een volledig zicht te krijgen op alle aspecten van de onderwerpen waarmee de bewonersadviesgroep zich bezighoudt. Behulpzaam daarbij is de bij dit protocol gevoegde bijlage betreffende de rechten van bewonersadviesgroepen. Deze opsomming is echter niet limitatief. De informatieplicht houdt in dat Woonkracht10 het initiatief neemt om de informatie te verstrekken.
4. Woonkracht10 stelt de bewonersadviesgroepen desgevraagd in de gelegenheid over de verstrekte informatie met betrekking tot het voornemen tot wijziging in het door haar gevoerde beleid of beheer met haar overleg te voeren en desgewenst advies uit te brengen.

9. FACILITEITEN

1. Voor iedere bewonersadviesgroep geldt dat Woonkracht10 voorziet in de benodigde facilitering.
2. Een bewonersadviesgroep kan een beroep doen op Woonkracht10 voor aanvullende facilitering als aannemelijk kan worden gemaakt dat die middelen worden ingezet in het belang van de huurders van het betreffende complex, voor het extra raadplegen van huurders, het uitnodigen van deskundigen voor het overleg, voor deskundigheidsbevordering van de leden van de bewonersadviesgroep of voor een bijzondere gelegenheid. De kosten moeten rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken van de bewonersadviesgroep.

10. DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Deze overeenkomst kan alleen worden gewijzigd bij overeenstemming tussen de CombiRaad en het bestuur van Woonkracht10.

Aldus overeengekomen te Zwijndrecht

Datum: 20 juni 2016

Woonkracht10

CombiRaad

E.A. Zwijnenburg
Bestuursvoorzitter
Namens het bestuur

L.H. Hartkoren
Voorzitter
Namens de CombiRaad

Bewonersadviesgroep

(Naam)
Voorzitter
Namens de Bewoners Advies Groep

Onderwerpen en bevoegdheden van Bewonersadviesgroepen

- 1 = Informatierecht
 2 = Gekwalificeerd adviesrecht
 3 = Instemmingsrecht

Onderwerp	Soort Recht
1. Woonruimteverdeling en verhuur	
1.1. Afwijkingen woonruimteverdelingsbeleid op complexniveau	1
2. Voorraadbeheer (complex)	
2.1. Voorbereiding en uitvoering projecten betreffende sloop, verkoop en (vervangende) nieuwbouw	2
2.2. Onderhoud, woningverbetering en energiebeleid	2
2.3. Raamwerk, basisregelingen en sociaal plan bij herstructurering	2
2.4. Uitvoering Sociaal Plan	2
3. Leefbaarheid	
3.1. Wijk- en complexbeleid	2
4. Beleid inzake de huurprijzen	
4.1. Beleid en uitvoering huurprijzen na verbetering	2
5. Servicekosten	
5.1. Vaststelling servicepakketten en servicekosten complexniveau	3
6. Huurdersparticipatie	
6.1. Beleid ten aanzien van overleg met huurders op complexniveau. Onder andere in relatie tot onderhoud, sloop, herstructurering, etc.	2
6.2. Algemeen communicatie- en informatiebeleid gericht op huurders van Woonkracht10 op wijk- en complexniveau	1
7. Wonen en zorg	
7.1. Aanpassing en opplussen complex	2
8. Algemeen	
8.1. Wijziging protocol voor het overleg van Woonkracht10 met de bewonersadviesgroepen	3
8.2. Iedere vijf jaar stelt de verhuurder een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden op. Over dit overzicht wordt door Woonkracht10 overleg gevoerd.	2
9. Verkoop complex	
9.1. Huishoudelijk reglement VvE voor het complex	1
9.2. Verkoopconstructie voor het complex	1
9.3. Samenwerking met VvE per gemeente	1