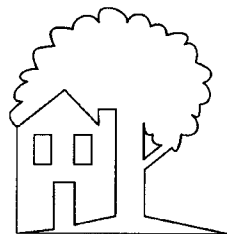
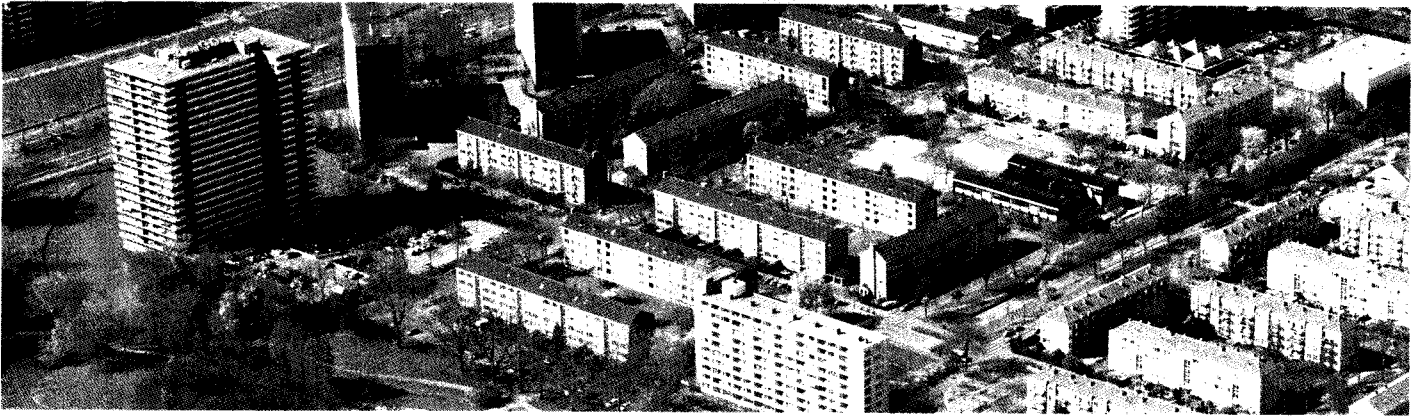




Samenwerkingsovereenkomst
Bewonersvereniging Rijswijk
en
Stichting Rijswijk Wonen



Rijswijk Wonen

Ondergetekenden,

Stichting Rijswijk Wonen, hierna te noemen 'de Verhuurder'

en

Bewonersvereniging Rijswijk, hierna te noemen 'de Bewonersvereniging'

overwegende dat:

- de Verhuurder verantwoordelijk is voor het beheer en beleid inzake het totale woningbestand; het beleidsveld van de Verhuurder zich heeft verbreed naar Wonen, Zorg en Welzijn en rekening houdt met de belangen van de huurders daarin.
- de Bewonersvereniging de huurders vertegenwoordigt en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van de Verhuurder;
- de Verhuurder de onafhankelijke organisatie 'Bewonersvereniging Rijswijk' erkent als vertegenwoordiger van de bewoners;
- het beleid van de Verhuurder aan kwaliteit wint wanneer dit ook door de bewoners c.q. huurders wordt gedragen;

komen het volgende overeen:

Begripsomschrijving

Bewoners:	<ol style="list-style-type: none">a. De huurder van een woongelegenheden die door de Verhuurder wordt beheerd;b. De medehuurder in de zin van art. 1623g en 1623h van het Burgerlijk Wetboek;c. De persoon, bedoeld in art. 1623i, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek;d. Degene die de woning met toestemming van de Verhuurder onderhuurt van een huurder;e. Degene die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijf in de gehuurde woning heeft.
Huurwoning:	De woning die in eigendom of beheer is van de Verhuurder.
Complex:	Een verzameling woningen van de Verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
B.B.S.H.:	Besluit Beheer Sociale Huursector.
Bestuur:	Bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk.
Geschil:	Een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan mededeling doet aan de andere partij per aangetekend schrijven.
Geschillencommissie:	Zoals bedoeld in artikel 9 van deze overeenkomst.
Overlegvergadering:	De als zodanig bijeen geroepen vergadering tussen het bestuur van de Bewonersvereniging en de Verhuurder.
Overlegwet:	Wet op het overleg huurders en verhuurder

Artikel 1: Uitgangspunten en doelstellingen

Deze overeenkomst is een nadere uitwerking van de regels ter bevordering van het overleg tussen huurders en de Verhuurder van woongelegenheden zoals vermeld in het B.B.S.H. en de Overlegwet.

- 1.1 De uitgangspunten bij deze overeenkomst zijn:
 - a. De opvatting dat het beleid van de Verhuurder aan kwaliteit wint wanneer dat ook door de bewoners wordt gedragen.

- b. De Bewonersvereniging en de Verhuurder streven er naar om op een constructieve wijze te overleggen en tot overeenstemming te komen inzake relevante onderwerpen van beleid dat te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat van invloed is op de directe woon- en leefsituatie van de betrokken huurders en dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn. Hieronder valt eveneens de wijziging in het beleid ten aanzien van de vaststelling van de servicekosten als bedoeld in artikel 237 derde lid , van Boek 7 van het Burgerlijk wetboek. Dit geldt eveneens voor de woonzorgarrangementen.
- 1.2 De samenwerkingsovereenkomst is opgezet met de doelstellingen:
- a. De Bewonersvereniging goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die zij vertegenwoordigen. Hierbij behoren ook de bijzondere doelgroepen zoals genoemd in het BBSH.
 - b. De positie, taken en bevoegdheden van de Bewonersvereniging en de Verhuurder te verduidelijken en te structureren.
 - c. Regels te verschaffen, teneinde het overleg tussen de Bewonersvereniging en de Verhuurder te verduidelijken en te structureren.
 - d. De Verhuurder de mogelijkheid te bieden zijn werkzaamheden en plannen nog beter op de wensen van de huurders af te stemmen en zodoende de dienstverlening te optimaliseren.
 - e. Het bevorderen van een gelijkwaardig overleg tussen de Bewonersvereniging en de Verhuurder met respect voor elkaars standpunten en doelstellingen.
 - f. Te streven naar consensus.
 - g. Het door beide partijen bevorderen van een proactief werken teneinde een sneller en beter resultaat te realiseren.

Artikel 2: Erkenning en representativiteit

- 2.1 De Bewonersvereniging wordt door de Verhuurder erkend als gesprekspartner over onderwerpen zoals genoemd in artikel 1.1.b, met dien verstande dat:
- a. De Bewonersvereniging weliswaar alle huurders van Verhuurder vertegenwoordigt, maar desondanks streeft naar een groei van het ledental.
 - b. De bestuursleden worden gekozen of aangewezen op de manier zoals in de statuten van de Bewonersvereniging wordt genoemd.
 - c. Zij minimaal één maal per jaar een vergadering voor haar leden organiseert waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten van het voorgaande jaar en haar plannen bespreekt voor het volgende jaar en deze vaststelt.
 - d. Zij haar leden en bewoners actief en regelmatig informeert over de activiteiten van de Bewonersvereniging en hen betreft bij haar standpuntbepaling.
 - e. Het bestuur streeft er in haar samenstelling naar een afspiegeling te zijn van haar ledenbestand.
- 2.2 a. De Bewonersvereniging zich actief bezighoudt met het zoeken naar en realiseren van andere vormen van participatie teneinde zoveel mogelijk huurders actief te betrekken

Artikel 3: Overleg

- 3.1 Door het overleg wordt de Bewonersvereniging in de gelegenheid gesteld zich uit te spreken over zaken die voor bewoners van wezenlijk belang zijn.
- 3.2 Tevens wordt de Verhuurder in de gelegenheid gesteld zich te laten informeren over zaken die voor bewoners van wezenlijk belang zijn en haar beleid en werkzaamheden hier op af te stemmen.
- 3.3 Het overleg tussen de Bewonersvereniging en de Verhuurder ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurderniveau afspelen.
- 3.4 Indien partijen gezamenlijk van mening zijn dat betrokkenheid bij beleidsvorming op andere wijze dan een formele adviesaanvraag, het uitbrengen van een advies en de uiteindelijke reactie daarop kan plaatsvinden, kunnen partijen met betrekking tot een beleidsonderwerp daarover nadere afspraken maken. Daarbij staat voorop dat geen afbreuk wordt gedaan aan de inhoudelijke inbreng van de Bewonersvereniging.

Afvaardiging van de partijen

- 3.5 De Verhuurder wordt in het overleg vertegenwoordigd door de directeur/bestuurder, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen.
- 3.6 De Bewonersvereniging wordt in het overleg vertegenwoordigd door het bestuur.
- 3.7 Beide partijen kunnen zich laten bijstaan door adviseurs.

Organisatie van het overleg

- 3.8 Het overleg vindt tenminste drie maal per jaar plaats.
- 3.9 De agenda van de overlegvergadering wordt door de Verhuurder en de voorzitter van de Bewonersvereniging gezamenlijk opgesteld en wordt tezamen met de relevante stukken tenminste een week voor de geplande vergadering door de Verhuurder aan de deelnemers verstuurd.
- 3.10 Het verslag van het overleg zal door de Verhuurder worden verzorgd en uiterlijk binnen vier weken na het overleg aan alle deelnemers aan de vergadering worden toegezonden.
- 3.11 Jaarlijks wordt door de partijen in gezamenlijk overleg een planning gemaakt van de te behandelen onderwerpen.
- 3.12 De directeur/bestuurder van de Verhuurder fungeert als voorzitter van het overleg.

Overleg met de Raad van Commissarissen

- 3.13 Eén maal per jaar vindt er een overleg plaats tussen de Bewonersvereniging en de Raad van Commissarissen van de Stichting Rijswijk Wonen.
- 3.14 Dit overleg heeft een overwegend informatief karakter.

Artikel 4: Informatierecht

Verplichtingen Verhuurder

- 4.1 De Verhuurder verstrekt op eigen initiatief, tijdig en kosteloos alle benodigde informatie aan de Bewonersvereniging voor zover het zaken betreft die in het overleg aan de orde worden gesteld c.q. waarvoor advies wordt gevraagd.
- 4.2 De Verhuurder verplicht zich voorts op verzoek van de Bewonersvereniging, informatie te verschaffen over zaken die voor haar van belang zijn. Hierbij wordt verwezen naar artikel 1.1.b.
- 4.3 De Verhuurder stelt aan de Bewonersvereniging o.a. de volgende informatie ter beschikking:
- Reglementen en statuten van de Verhuurder;
 - Beredeneerd jaarverslag en jaarrekening alsmede jaarbegroting en financiële meerjarenprognose van de Verhuurder;
 - Jaarlijks volkshuisvestingsverslag;
 - (Voorgenomen) besluiten met betrekking tot het door de Verhuurder te voeren huurprijsbeleid en verrekening van bijkomende kosten (gespecificeerd naar hun complex c.q. woongebied);
 - Het programma van jaarlijks uit te voeren onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden, gespecificeerd per complex c.q. woongebied;
 - De meerjaren-onderhouds- en investeringsplannen, gespecificeerd per complex c.q. woongebied;
 - De voornemens tot verwerving en overdracht van complex en/of woonegelegenheden aan derden, niet zijnde bewoners, alsmede voornemens tot sloop en vervangende nieuwbouw;
 - Eventuele overige stukken zoals bedoeld in artikel 19 en 26 van het Besluit Beheer Sociale Huursector c.q. de artikelen uit de Overlegwet.

Verplichtingen Bewonersvereniging

- 4.4 De Bewonersvereniging stelt aan de Verhuurder de volgende informatie ter beschikking:
- a. De statuten en reglementen van de Bewonersvereniging;
 - b. De wijzigingen van haar statuten en reglementen;
 - c. De namen en adressen van haar bestuursleden;
 - d. Het jaarverslag inclusief de financiële verantwoording;
 - e. Het jaarplan en de begroting.

Artikel 5: Adviesrecht

- 5.1 De Bewonersvereniging heeft gekwalificeerd adviesrecht en kan de Verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, schriftelijk adviseren c.q. de Verhuurder verzoeken een bepaald besluit te nemen over onderwerpen die zij van belang acht. De verhuurder kan hier gemotiveerd van afwijken.
- 5.2 De Verhuurder zal adviezen van de Bewonersvereniging binnen zes weken schriftelijk en gemotiveerd beantwoorden.
- 5.3 De Bewonersvereniging brengt binnen zes weken na ontvangst van de stukken schriftelijk advies uit. Er kan uitstel worden gevraagd voor de termijn waarop gereageerd dient te worden. Wordt het gevraagde advies niet binnen de gestelde termijn verstrekt, dan is de Verhuurder vrij in zijn handelen ten aanzien van dit onderwerp.
Door externe omstandigheden kan een kortere reactietermijn noodzakelijk zijn.

Artikel 6: Instemmingsrecht

- 6.1 Ten aanzien van het opstellen en zondig wijzigen van de samenwerkingsovereenkomst tussen de Bewonersvereniging Rijswijk en Rijswijk Wonen, alsmede de bijlagen Financieringsovereenkomst, Participatiereglement projecten en "Rijswijk Wonen en de bewonerscommissies", beschikt de Bewonersvereniging over het instemmingsrecht.
- 6.2 Ten aanzien van het opstellen en zondig wijzigen van het reglement van de geschillen/adviescommissie beschikt de Bewonersvereniging over het instemmingsrecht zoals verwoord in de Overlegwet.
- 6.3 Ten aanzien van de wijzigingen in het beleid van de servicekosten en de woonzorgarrangementen volgen wij de Overlegwet artikel

Artikel 7: Financiën en faciliteiten

- 7.1 De Verhuurder ondersteunt de Bewonersvereniging met kopieer- en verzendfaciliteiten, alsmede vergaderruimte. Ondersteunt de Bewonersvereniging verder door bij de leden van de Bewonersvereniging als service het maandelijkse gedeelte van de contributie van de Bewonersvereniging deel te laten uitmaken van de maandelijkse huurinning.
- 7.2 De Verhuurder stelt jaarlijks aan de Bewonersvereniging een bedrag ter beschikking ten behoeve van haar werkzaamheden, op basis van een begroting en activiteitenplan die door de Bewonersvereniging zijn opgesteld en door haar Algemene Ledenvergadering is goedgekeurd. De Verhuurder geeft daarbij aan welke kosten voor subsidie in aanmerking komen. Zie voor de nadere uitwerking de bijlage Financieringsovereenkomst.
- 7.3 De Bewonersvereniging legt jaarlijks schriftelijk aan de Verhuurder verantwoording af over de besteding van het door de Verhuurder beschikbaar gestelde bedrag.

Artikel 8: Voordracht

- 8.1 In overeenstemming met het B.B.S.H. en de statuten van de Verhuurder en het daarin genoemde reglement, hebben huurders van woningen van de Verhuurder of de in het belang van die huurders werkzame organisaties, in het geval van vacatures c.q. het verlopen van het zittingstermijn, het recht tot het doen van bindende voordrachten van twee personen uit hun kring voor de Raad van Commissarissen van Rijswijk Wonen.

- 8.2 De Verhuurder deelt de huurders van de woningen van de Verhuurder of de in het belang van die huurders werkzame organisaties zo spoedig mogelijk mee wanneer een van de in artikel 8 lid 1 bedoelde zetels in de Raad van Commissarissen vrijkomt en vermeldt daarbij het eventueel door de Raad gewenste functieprofiel. De Verhuurder nodigt hen uit een voordracht te doen.

Artikel 9: Geschillen

- 9.1 Indien de Verhuurder en de Bewonersvereniging niet tot overeenstemming komen in een geschil over de interpretatie van deze overeenkomst, kan de Geschillencommissie worden verzocht om een uitspraak.
- 9.2 De Geschillencommissie bestaat uit drie personen: één aan te wijzen door de Bewonersvereniging, één aan te wijzen door de Verhuurder en een onafhankelijk voorzitter aan te wijzen door de hiervoor aangewezen twee leden van de Geschillencommissie.
- 9.3 De beslissing van de Geschillencommissie is bindend en zal te goeder trouw door de betrokkenen worden nageleefd, tenzij het geschil binnen één maand na de uitspraak aan een bevoegde rechterlijke instantie wordt voorgelegd.
- 9.4 De procedure bij de geschillencommissie heeft geen schorsende werking.
- 9.5 Medewerkers van de Verhuurder, leden van de Raad van Commissarissen, (bestuurs)leden van de Bewonersvereniging en leden van bewonerscommissies kunnen geen deel uitmaken van de Geschillencommissie. Personen van wie verwacht kan worden dat op basis van hun functie de onafhankelijkheid of zuiverheid van arbitrage geschaad kan worden, worden eveneens uitgesloten van het lidmaatschap van de Geschillencommissie.
- 9.6 De kosten van de geschillenprocedure worden in beginsel door de Verhuurder vergoed, tenzij de Geschillencommissie anders om haar moverende redenen beslist.

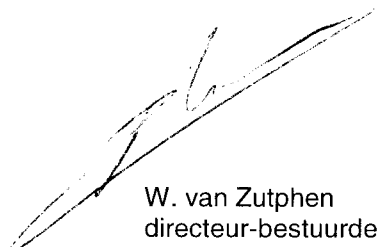
Artikel 10: Duur en wijziging van deze overeenkomst

- 10.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor vier jaar en treedt in werking met ingang van de datum van ondertekening van de overeenkomst.
- 10.2 De Verhuurder en de Bewonersvereniging zullen na drie jaar de werking van deze samenwerkingsovereenkomst evalueren.
- 10.3 Behoudens opzegging door één van beide partijen wordt deze overeenkomst na afloop van de periode, bedoeld in het eerste lid, voor een zelfde tijd verlengd.
- 10.4 Opzegging van deze overeenkomst dient te geschieden uiterlijk drie maanden voor verloop van de periode bedoeld in het eerste lid.
- 10.5 Deze overeenkomst kan gewijzigd worden als partijen hiervoor overeenstemming hebben bereikt. De wijziging wordt schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.
- 10.6 Tussentijdse opzegging van deze overeenkomst door de Verhuurder is mogelijk wanneer:
- a. De Bewonersvereniging naar het oordeel van de Verhuurder niet meer representatief is voor de bewoners of,
 - b. Wanneer de Bewonersvereniging handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2.1c en d en artikel 4.4.

Aldus in tweevoud overeengekomen te Rijswijk op 6 november 2008.

Voor Stichting Rijswijk Wonen,

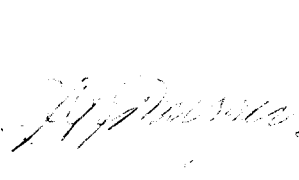
Voor de Bewonersvereniging Rijswijk



W. van Zutphen
directeur-bestuurder



J.A.B. F. Godschalk
plv. voorzitter/secretaris



P.G.J. Burger
penningmeester



J.A. Vleghert
interim voorzitter

- Bijlagen
1. Financieringsovereenkomst
 2. Rijswijk Wonen en de bewonerscommissies
 3. Participatiereglement projecten
 4. Lijst van bevoegdheden

Bijlage 1: Financieringsovereenkomst

Uitgangspunten

Artikel 1.

- 1.1 De Verhuurder erkent onder verwijzing van artikel 7 van de wet overleg huurders verhuurders dat de Bewonersvereniging voor de financiering van de door de Bewonersvereniging te maken kosten gedeeltelijk is aangewezen op de Verhuurder. De Verhuurder is bereid om kosten van activiteiten en investeringen die voor een goed functioneren van de Bewonersvereniging noodzakelijk zijn te vergoeden op basis van een door de Bewonersvereniging opgestelde en door haar Algemene Ledenvergadering goedgekeurde, en zondig na overleg aangepaste, activiteitenplanning en begroting.
- 1.2 De Bewonersvereniging zal voor bijzondere en/of eenmalige activiteiten steeds ook andere financieringsmogelijkheden nagaan en –indien aanwezig- benutten. Hierbij valt te denken aan projectsubsidies van de gemeente of eigen bijdragen van bewoners voor specifieke diensten die rechtstreeks aan deze bewoners ten goede komen.

Bijdragen van de Verhuurder

Artikel 2.

- 2.1 De Verhuurder stelt als basis voor een bijdrage in de exploitatiekosten van de Bewonersvereniging, jaarlijks een vast bedrag, per betalend lid van de Bewonersvereniging beschikbaar welke maximaal gelijk is aan de contributie die de huurder betaalt en dat gelijktijdig wordt geïnd met de huur.
- 2.2 De peildatum voor vaststelling van het aantal betalende leden van de Bewonersvereniging is bepaald op 1 januari van elk jaar.
- 2.3 De Bewonersvereniging zal haar door haar Algemene Ledenvergadering goedgekeurde begroting en activiteitenplan voor het volgend jaar steeds voor 1 december bij de Verhuurder indienen. In deze begroting wordt steeds aangegeven of er sprake is van structurele, bijzondere en/of eenmalige kosten. De verwachte kosten worden gemotiveerd op basis van een opgesteld en door de Algemene Ledenvergadering goedgekeurd jaarplan. Voor zover de onder artikel 1 lid 1 vermelde bijdrage niet toereikend is komen ook eenmalige kosten voor een bijdrage van de Verhuurder in aanmerking met inachtneming van het gestelde in artikel 7 van de samenwerkingsovereenkomst. Dit geldt tevens voor artikel 3.1 en artikel 3.2.
- 2.4 Voor februari van het nieuwe jaar geeft de Verhuurder antwoord op de ingediende begroting, waarbij wordt aangegeven op welk bedrag, naast het bedrag berekend conform lid 1 van dit artikel, aanspraak kan worden gemaakt.
- 2.5 Subsidiering van eenmalige of bijzondere kosten, die niet in de begroting zijn opgenomen, kan slechts geschieden als deze kosten middels een aanvullende begroting bij de Verhuurder zijn ingediend en door deze subsidiabel worden verklaard

Artikel 3.

- 3.1 De Verhuurder vergoedt de kosten van de organisatie en activiteiten van de door haar erkende Bewonerscommissies. De verhuurder besteedt de uitvoering hiervan uit aan de Bewonersvereniging Rijswijk en stelt hiervoor een voorschot ter grootte van het basisbedrag ter beschikking. De basisbijdrage bedraagt € 3.700 (20 x € 185) en wordt beschikbaar gesteld aan de commissies via de Bewonersvereniging Rijswijk. Dit bedrag wordt jaarlijks met het inflatiepercentage aangepast .Afhankelijk van extra te maken kosten (bijvoorbeeld wegens lidmaatschap van een landelijke huurdersorganisatie, externe ondersteuning of te volgen cursussen) is een groter budget mogelijk. De Bewonerscommissie stelt hiertoe vooraf, via de Bewonersvereniging, een begroting op. Niet begrote uitgaven worden alleen door de Verhuurder vergoed wanneer hiervoor vooraf goedkeuring is gegeven. Hierop kunnen voorschotten worden verstrekt.

3.2 Wanneer de bewonerscommissies behoefte hebben aan het gezamenlijk organiseren van activiteiten, bijvoorbeeld scholing door middel van cursussen, kan de Bewonersvereniging deze activiteiten voor hen organiseren. Wanneer de kosten hiervan passen binnen de vastgestelde begroting van de Bewonersvereniging worden deze uit het budget van de Bewonersvereniging betaald. Is dit niet het geval dan worden de kosten indien mogelijk, in eerste instantie uit het budget van de Bewonerscommissie betaald of conform artikel 2.5 bij de Verhuurder voorgedragen.

Betaling en verantwoording

Artikel 4.

- 4.1 De Verhuurder betaalt voor het eind van elke maand de bijdrage aan de Bewonersvereniging op basis van het op 1 januari van dat jaar vastgestelde aantal betalende leden. Daarnaast betaalt de Verhuurder de in die maand ten behoeve van de Bewonersvereniging geïnde contributies en het evenredige gedeelte van de onder 3.1 genoemde bijdragen ten behoeve van de Bewonerscommissies. Mocht het niet mogelijk zijn op 1 januari de exacte bijdrage vast te stellen, dan wordt op basis van de bijdrage van het jaar ervoor een voorschot uitbetaald totdat het aantal betalende leden is vastgesteld.
- 4.2 Binnen drie maanden na afloop van het kalenderjaar verantwoordt de Bewonersvereniging aan de Verhuurder de gespecificeerde uitgaven.
- 4.3 Indien voorgenomen uitgaven gedurende het jaar sterk achterblijven bij de verwachting dan stelt de Bewonersvereniging de Verhuurder hiervan op de hoogte.
- 4.4 Teveel ontvangen bedragen van de onder artikel 3.1 genoemde voorschotten worden door de Bewonersvereniging teruggestort.

Bijlage 2: Rijswijk Wonen en de Bewonerscommissies

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stichting Rijswijk Wonen en de onafhankelijke Bewonersvereniging Rijswijk is het volgende opgenomen:

- Het overleg op bestuurlijk niveau wordt gevoerd door het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk en de directeur/bestuurder van Stichting Rijswijk Wonen e.a.
- Het overleg op uitvoeringsniveau wordt gevoerd door de Bewonerscommissies en de werkorganisatie van Rijswijk Wonen.
- Het initiatief tot het instellen van Bewonerscommissies kan genomen worden door de Bewonersvereniging, huurders zelf en door Rijswijk Wonen.

Het overleg tussen Rijswijk Wonen en de Bewonerscommissies

Artikel 1. Erkenning en representativiteit van de Bewonerscommissies

- 1.1 De Bewonerscommissie wordt, behoudens gemotiveerd verzet van de Bewonersvereniging, door de Verhuurder erkend als gesprekspartner over onderwerpen betreffende de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving die van invloed zijn op de directe woon- en leefsituatie van de betrokken huurders en die voor hen van wezenlijk belang zijn.
- 1.2 De Bewonerscommissie vertegenwoordigt de bewoners van de betreffende woongelegenheden of wooncomplexen. Dit betekent dat zij, zoveel als mogelijk, kennis heeft van actuele zaken en bekend is met de wensen van bewoners.
- 1.3 Een Bewonerscommissie bestaat uit minimaal drie leden. Verhuurder en Bewonersvereniging zullen zich beiden inspannen om voldoende capaciteit te realiseren. In overleg moeten partijen beiden kunnen vaststellen dat het betreffende wooncomplex en de huurders voldoende vertegenwoordigd zijn.
- 1.4 De Bewonerscommissie en de Verhuurder zijn beiden verantwoordelijk voor de informatie aan bewoners. In overleg met elkaar wordt bekeken welke partij initiatiefnemer is en welke methode hiervoor het meest geschikt is.
- 1.5 Leden van een Bewonerscommissie zijn woonachtig in het betreffende complex of de betreffende woongelegenheden. In plaats van de huurder van een woning, kan ook diens partner, een andere inwonende of een familielid (uitsluiten bij specifieke woonzorg-groepen) lid zijn van een Bewonerscommissie. Hiervoor wordt verwezen naar de omschrijving van het begrip 'bewoner' in de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stichting Rijswijk Wonen en de Bewonersvereniging Rijswijk.
- 1.6 De Bewonerscommissie legt tenminste 1 maal per jaar aan haar achterban verantwoording af over het voorgaande jaar. De commissie bepaalt zelf op welke wijze dit gebeurt.
- 1.7 Indien naast een bestaande Bewonerscommissie van een complex of dezelfde woongelegenheden een nieuwe Bewonerscommissie opstaat, dient de bestaande Bewonerscommissie in overleg te treden met de Bewonerscommissie i.o. Indien de Bewonerscommissie niet bereid is een dergelijk contact te leggen of tot een gezamenlijk programma te komen, zal de Verhuurder de samenwerking met de bestaande Bewonerscommissie kunnen opzeggen. Zij doet dit echter niet dan nadat zij hierover in overleg is getreden met de Bewonersvereniging.
- 1.8 Het lidmaatschap van de Bewonerscommissie eindigt in principe door:
 - a. verhuizing buiten het betreffende complex of de betreffende complexen; omwille van de continuïteit in herstructureringsgebieden kan deze rol tijdelijk worden voortgezet..
 - b. Indien de bewoners het verhuurde verlaat treedt een eventueel familielid (zie artikel 1.5) dat namens de bewoners lid is van de Bewonerscommissie, uit de Bewonerscommissie.

- c. bedanken als lid voor de commissie;
 - d. overlijden;
 - e. door ontzetting: dit kan plaatsvinden als in redelijkheid en met instemming van de overige leden van de Bewonerscommissie niet verlangd kan worden dat het lidmaatschap wordt voortgezet.
- 1.9 Wanneer een Bewonerscommissie niet aannemelijk kan maken (bijv. omvang achterban) dat zij namens de bewoners van de huurwoningen van het betrokken wooncomplex handelt is het aan de verhuurder behouden deze Bewonerscommissie niet als partij aan te merken.

Artikel 2. Het overleg tussen de Verhuurder en de Bewonerscommissie

- 2.1 Het overleg tussen de Bewonerscommissie en de Verhuurder wordt gevoerd over onderwerpen die zich in het betreffende complex en de omgeving afspelen.
- 2.2 Door het overleg wordt de Bewonerscommissie in de gelegenheid gesteld zich uit te spreken over zaken die voor bewoners van wezenlijk belang zijn.
- 2.3 Tevens wordt de Verhuurder in de gelegenheid gesteld zich te laten informeren over zaken die voor bewoners van wezenlijk belang zijn en haar werkzaamheden hier op af te stemmen. Bewonerscommissies zijn op de hoogte van hetgeen in de "buurt" speelt.
- 2.4 Voor afspraken met tijdelijke (project) commissies wordt verwezen naar het participatiereglement projecten.

Artikel 3. Afvaardiging

- 3.1 Rijswijk Wonen wordt in het overleg met de Bewonerscommissies vertegenwoordigd door medewerkers, aangewezen en benoemd door het Managementteam van de stichting.
- 3.2 De door het Managementteam benoemde medewerkers zijn verantwoordelijk voor het overleg met de commissie, derhalve functioneren zij als aanspreekpunt voor de commissieleden.
- 3.3 De door het Managementteam benoemde medewerkers hebben een mandaat van Rijswijk Wonen, met dien verstande dat er in bepaalde situaties sprake zal zijn van terugkoppeling met het Managementteam.
- 3.4 Bewoners van de betreffende woongelegenheden of wooncomplexen worden vertegenwoordigd door de Bewonerscommissie

Artikel 4. Organisatie van het overleg

- 4.1 Minimaal twee maal per jaar vindt er overleg plaats tussen de Verhuurder en de Bewonerscommissie
- 4.2 De agenda van het overleg wordt door één van de leden van de Bewonerscommissie en de betreffende medewerker van Rijswijk Wonen gezamenlijk opgesteld en wordt tenminste een week voorafgaand aan de vergadering door de (vertegenwoordiger van) de Verhuurder aan de deelnemers verstuurd.
- 4.3 Het verslag van het overleg wordt verzorgd door de Verhuurder en uiterlijk binnen vier weken na het overleg aan alle deelnemers verzonden.
- 4.4 De betreffende medewerker van Rijswijk Wonen fungeert als voorzitter van het overleg.

Artikel 5. Informatie en advies

- 5.1 De Bewonerscommissie heeft in overleg en na afstemming met de Bewonersvereniging Rijswijk (beperkt) recht op overleg en advies als het gaat om onderwerpen aangaande het betreffende complex. De verhuurder kan hier gemotiveerd vanaf zien.
- 5.2 De Verhuurder informeert de betrokken Bewonerscommissie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.
- 5.3 De Verhuurder verstrekt op eigen initiatief alle benodigde informatie aan de Bewonerscommissie over zaken die, conform de agenda, in het overleg aan de orde komen.
- 5.4 De Verhuurder verstrekt voorts informatie over onderwerpen die rechtstreeks te maken hebben met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, die van invloed zijn op de directe woon- en leefsituatie van de betrokken huurders en die voor hen van wezenlijk belang zijn.
- 5.5 De Verhuurder kan de Bewonerscommissie vragen een advies uit te brengen over actuele vraagstukken. Hierbij wordt verwezen naar artikel 1.1 onder "erkenning en representativiteit".

Artikel 6. Faciliteiten

- 6.1 Bewonerscommissies en de Verhuurder kunnen zich beiden laten bijstaan door externe adviseurs. Het gaat hierbij om tijdelijke ondersteuning als specifieke deskundigheid van essentieel belang is. Verzoeken hiertoe van een Bewonerscommissie worden, door tussenkomst van de Bewonersvereniging, bij de Verhuurder ingediend.
- 6.2 De verhuurder draagt er zorg voor dat een Bewonerscommissie de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten.
- 6.3 De Verhuurder ondersteunt daartoe de Bewonerscommissie met kopieer- en verzendfaciliteiten, alsmede met vergaderruimte; voor extra faciliteiten dient de Bewonerscommissie een aanvraag in bij de Bewonersvereniging Rijswijk.
- 6.4 Voor faciliteiten waarvoor financiële middelen nodig zijn dient de Bewonerscommissie een aanvraag in bij de Bewonersvereniging.

Bijlage 3: Participatiereglement projecten

Rijswijk Wonen en de Bewonersvereniging Rijswijk hebben een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Hierbij hoort ook de wijze van samenwerking in het kader van nieuwbouw, onderhoud en collectieve verbetering.

Het uitgangspunt van dit Participatiereglement is betrokkenheid van bewoners en het bevat de volgende onderdelen:

1. Nieuwbouw
 - o Herstructurering (ingrijpende wijziging woningdifferentiatie)
 - o Nieuwe woningbouwlocaties

2. Onderhoud
 - o Groot onderhoud¹
 - o Omgevingsonderhoud/beheer
 - o Collectieve woningverbetering

 - o Planmatig onderhoud² is niet opgenomen in dit reglement. Het is een jaarlijks terugkerend agendapunt tijdens de besprekingen met de bewonerscommissie. Als uit planmatig onderhoud groot onderhoud voortvloeit wordt dit reglement van toepassing.

1. Nieuwbouw

Er bestaat in het kader van de projectontwikkeling een commissie genaamd: de "vaste commissie omvangrijke projecten".

Deze commissie, samengesteld uit leden van het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk en medewerkers van Rijswijk Wonen, waaronder de manager Vastgoedontwikkeling, houdt zich bezig met projecten in het kader van nieuwbouw: herstructurering en nieuwe woningbouwlocaties.

- 1.1 De commissie formuleert voorwaarden en uitgangspunten voor het (betreffende) Programma van Eisen met inachtneming van de financiële kaders en strategische beleidsuitgangspunten van Rijswijk Wonen.
- 1.2 Bij herstructurering worden deze voorwaarden en uitgangspunten ter advies voorgelegd aan de betreffende Bewonerscommissie.
- 1.3 De voorwaarden en uitgangspunten en de reactie van de Bewonerscommissie (bij herstructurering) worden ter advies en besluitvorming voorgelegd aan het Managementteam van Rijswijk Wonen en ter advies aan het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk. De beide adviezen vormen onderdeel van de besluitvorming door het Managementteam.
- 1.4 Door Rijswijk Wonen wordt, naar aanleiding van de geformuleerde voorwaarden en uitgangspunten, een Programma van Eisen geformuleerd.
- 1.5 Rijswijk Wonen formuleert het Plan van Aanpak.
- 1.6 Het Plan van aanpak en het Programma van Eisen worden aan de 'vaste commissie' voorgelegd ter advies.

¹ **Groot onderhoud.** Houdt in algemene zin grootschalig onderhoud in. Te denken valt aan het vernieuwen van buitenkozijnen, het vervangen van daken, het moderniseren van gebouwen, het opplussen van woongebouwen en het collectief verbeteren van zowel gevels als het inpandige deel van woongebouwen.

² Dit betreft noodzakelijk onderhoud dat uitgevoerd wordt volgens een cyclisch patroon. Hierbij moet gedacht worden aan buitenschilderwerk (om de vijf jaar), geveltimmerwerk (gekoppeld aan buitenschilderwerk), dakonderhoud, drainageonderhoud, installatieonderhoud en een diversiteit aan relatief kleine onderhoudsgrepen.

- 1.7 Hoe de vaste commissie wenst samen te werken is aan henzelf. De leden formuleren gezamenlijk, binnen een te bepalen tijdsbestek, de afspraken hieromtrent. Voorzitter is de manager Vastgoedontwikkeling van Rijswijk Wonen.
- 1.8 De leden van de vaste commissie afkomstig uit het bestuur van de Bewonersvereniging Rijswijk verzorgen zelf de informatie aan de overige leden van het bestuur.
- 1.9 De vaste commissie zal de nodige deskundigheidsbevordering worden aangeboden.
- 1.10 Gaandeweg het proces van nieuwbouw wordt de vaste commissie geïnformeerd over de voortgang ervan.
- 1.11 De reguliere Bewonerscommissie wordt, tijdens de reguliere vergaderingen, geïnformeerd over de voortgang van de nieuwbouw.
- 1.12 Er wordt schriftelijk verslag gemaakt van besprekingen. Daarnaast wordt er een zogenaamde advieskalender bijgehouden.

2. Onderhoud en verbetering

Dit deel betreft de onderdelen:

- Groot onderhoud;
 - Omgevingsonderhoud/beheer
 - Collectieve woningverbetering.
- 2.1 Dit onderdeel valt onder de competentie van de (reguliere) bewonerscommissies. Bij het ontbreken van een reguliere bewonerscommissie neemt Rijswijk Wonen of de Bewonersvereniging het initiatief tot het formeren ervan.
 - 2.2 Met de bewonerscommissie worden de voorwaarden en uitgangspunten voor het (betreffende) Programma van Eisen geformuleerd met inachtneming van de financiële kaders en strategische uitgangspunten van Rijswijk Wonen.
 - 2.3 Medewerkers van de afdeling Vastgoedontwikkeling zijn hier direct bij betrokken.
 - 2.4 Door Rijswijk Wonen³ wordt, naar aanleiding van de geformuleerde voorwaarden en uitgangspunten, een Programma van Eisen geformuleerd.
 - 2.5 Rijswijk Wonen formuleert het Plan van Aanpak.
 - 2.6 Het Plan van Aanpak en het Programma van Eisen worden aan de Bewonerscommissie voorgelegd ter advies.
 - 2.7 Gaandeweg het project wordt de Bewonerscommissie geïnformeerd over de voortgang ervan. Daarnaast heeft de Bewonerscommissie een intermediaire functie ter bewaking van de gemaakte afspraken en ter signalering van knelpunten bij de uitvoering.
 - 2.8 Na vaststelling van het Programma van Eisen en het Plan van Aanpak door het Management -team worden de bewoners over de plannen geïnformeerd.
 - 2.9 De vaste commissie ontvangt het Programma van Eisen en het Plan van Aanpak ter informatie.
 - 2.10 Aan het document "Rijswijk Wonen en de bewonerscommissies" wordt een bijlage toegevoegd waarin de manier van werken wordt opgenomen.
 - 2.11 Er wordt schriftelijk verslag gemaakt van besprekingen, daarnaast wordt er een zogenaamde advieskalender bijgehouden.

Lijst van bevoegdheden Bewonersvereniging

³ Projectteam van Rijswijk Wonen, zijnde projectmedewerkers en sociaal beheerders.

Nummer	Onderwerp	Gekwalificeerd advies / Instemming
1.	Algemeen	
1.1.	Wijziging statuten m.b.t. de relatie huurder-verhuurder	A
1.2.	Wijziging reglement geschillen commissie	I
1.3.	Meerjaren-en jaarlijks beleidsplan, Jaarverslag	A
1.4.	Fusie- en samenwerking met andere corporatie(s)	A
1.5.	(Prestatie)afspraken en evaluatie tussen verhuurder en Haaglanden of gemeente	A
1.6.	Sociaal statuut bij sloop en woningverbetering	A
2.	Verhuur van woningen en huurbeleid	
2.1	Algemene huurvoorwaarden	A
2.2	Verhuurbeleid incl Verordening Haaglanden	A
2.3	Woonruimteverdelingbeleid	A
2.4	Vaststellen jaarlijks- en meerjaren huurprijsbeleid	A
2.5	Beleid huurprijsdifferentiatie	A
2.6	Beleid t.a.v. huurharmonisatie	A
2.7	Procedure vaststelling huur nieuwbouw en na verbetering	A
3.	Onderhoud, verbetering en nieuwbouw	
3.1	Algemeen nieuwbouwbeleid	A
3.2	Aankoop- en verkoopbeleid	A
3.3	Onderhoudbegroting en -programma (per jaar/meerjaren)	A
3.4	Procedure klachtenonderhoud	A
3.5	Afweging sloop/nieuwbouw versus verbetering	A
3.6	Beleid onderhoud- en verbetering woonomgeving	A
4.	Servicepakket en bijkomende kosten	
4.1	Beleid t.a.v. van servicepakket en servicekosten, woonzorgarrangementen	I
4.2	Samenstelling en kwaliteit van het servicepakket, woonzorgarrangementen	A
4.3	Beleid afrekening en vaststellen voorschot	A
5	Mutatiebeleid	
5.1	Beleid en procedure t.a.v. zelf aangebrachte voorzieningen	A
6	Regelingen	
6.1	Wijziging Samenwerkingsovereenkomst Rijswijk Wonen en Bewonersvereniging Rijswijk	I
6.2	Wijziging "Rijswijk Wonen en de Bewonerscommissies"	I
6.3	Wijziging Financieringsovereenkomst	I
6.4	Wijziging Participatiereglement projecten	I
6.5	Wijziging regeling klachtencommissie (BBSH)	A

Lijst van bevoegdheden Bewonerscommissies op buurtniveau

Nummer	Onderwerp	Advies / Instemming
1.	Verhuur van woningen en huurbeleid	
2.1	Huurprijzenbeleid	A
2.	Onderhoud, verbetering en nieuwbouw	
2.1	Afweging sloop/nieuwbouw versus verbetering	A
2.2	Beleid onderhoud- en verbetering woonomgeving	A
3.	Servicepakket en bijkomende kosten	
3.1	Beleid t.a.v. van servicepakket en servicekosten	A