

Reglement Bewonerscommissies

Inleiding

Dit reglement bevat de kaders die gelden voor de Bewonerscommissie. Voldoet een Bewonerscommissie aan deze kaders, dan kan zij naast haar wettelijke rechten ook een beroep doen op de voordelen die voortvloeien uit de samenwerking met de HuurdersBelangenVereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek (HBVA G&V). Het gaat daarbij met name om een beroep op financiering en ondersteuning. Deze kaders zijn vastgesteld, op basis van de uitgangspunten zoals die voortvloeien uit de wet. Aan de Bewonerscommissie worden in dit reglement eisen gesteld. Daarbij wordt echter niet uit het oog verloren dat ook de Bewonerscommissie bestaat uit vrijwilligers die zich verbonden voelen met hun Wooncomplex en zich daarvoor inzetten.

Algemeen

Artikel 1

Aard en opzet

1. Dit reglement bevat bepalingen met betrekking tot de erkenning van de Bewonerscommissie door: de Alliantie en de Lokale huurdersorganisatie(s).
2. Een Bewonerscommissie geldt als 'erkend' indien en voor zover zij en haar leden voldoen aan de eisen en voorwaarden opgenomen in dit reglement. Voor erkenning is schriftelijke bevestiging door de Lokale huurdersorganisatie vereist. Een schriftelijk bevestiging heeft slechts werking als aan de feitelijke voorwaarden voor erkenning is voldaan.
3. Erkenning heeft als gevolg dat de Bewonerscommissie bevoegd is om als zodanig op te treden en dat zij, naast de rechten die de wet haar toekent, een beroep kan doen op de aanspraken die in dit reglement aan haar worden toegekend.
4. Voldoet een Bewonerscommissie niet langer aan de eisen en voorwaarden opgenomen in dit reglement, dan leidt dat tot verlies van erkenning als Bewonerscommissie. Voor het verlies van erkenning is schriftelijke bevestiging door de Lokale huurdersorganisatie vereist.
5. De Lokale huurdersorganisatie kan, voordat het verlies van erkenning wordt bevestigd, aan de Bewonerscommissie schriftelijk een redelijke termijn gunnen om alsnog aan de eisen en voorwaarden te voldoen.

Artikel 2

Toepassing en uitleg

1. Dit reglement wordt bij voorkeur pragmatisch en gericht op de te bereiken doelen uitgelegd en toegepast.
2. De definitieve uitleg van de bepalingen in dit reglement is voorbehouden aan HBVA G&V en de Alliantie gezamenlijk.
4. Als in dit reglement gezamenlijk optreden door de Lokale huurdersorganisatie en de Alliantie is voorgeschreven, dan kan ook slechts een van hen optreden als de andere partij daarmee heeft ingestemd. Deze instemming wordt schriftelijk verleend, een mondeling verleende instemming kan achteraf schriftelijk worden bevestigd.
5. Indien doel en strekking van dit reglement en de belangen van betrokkenen daarmee voldoende geborgd worden, is het gebruik van moderne (digitale) communicatiemiddelen toegestaan. Als de schriftelijke vorm is voorgeschreven kan dat aldus ook digitaal. Degene die op grond van dit reglement over een schriftelijk stuk dient te beschikken draagt zelf zorg voor het verkrijgen en veiligstellen daarvan en kan daarom verzoeken om een papieren afschrift.
6. Bij het ontbreken van een Bewonerscommissie of een Complexvertegenwoordiging in een Wooncomplex kunnen de taken van de Bewonerscommissie of Complexvertegenwoordiging in voorkomende gevallen door de Lokale huurdersorganisatie worden waargenomen.
7. HBVA G&V kan in het belang van een uniforme toepassing van dit reglement, met instemming van de Alliantie, nadere instructies opstellen voor Bewonerscommissies.
8. In het kader van de uitvoering van dit reglement wordt de privacy in acht genomen, er worden slechts persoonsgegevens verwerkt voor zover dat in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 3

Begrippen

De volgende begrippen zijn in dit reglement met name relevant:

Beraad: Alle verrichtingen in relatie tot het contact tussen enerzijds de Alliantie en anderzijds HBVA G&V, de Bewonerscommissie(s), zoals

Reglement Bewonerscommissies

bedoeld in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder en/of de Woningwet, waaronder in ieder geval: informeren, overleggen, adviseren en instemmen.

Bewonersvergadering:	Een bijeenkomst waarvoor alle huurders in een Wooncomplex schriftelijk zijn uitgenodigd door de Alliantie, de Lokale huurdersorganisatie of de Bewonerscommissie.
Bewonerscommissie:	Een Bewonerscommissie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder, die voldoet aan de eisen gesteld in het Reglement Bewonerscommissies.
Complexvertegenwoordiging:	De vertegenwoordiging die, bij het ontbreken van een Bewonerscommissie, de belangen behartigt van de huurders van een Wooncomplex en voldoet aan de eisen gesteld in het Reglement Bewonerscommissies.
Huurder:	De natuurlijk persoon die (mede)huurder of legaal onderhuurder is van een wooneenheid van de Alliantie waarin die persoon zijn hoofdverblijf heeft.
Verkiezing:	De methode omschreven in artikel 8, waarmee de samenstelling van een bestaande of op te richten Bewonerscommissie wordt bepaald.
Wooncomplex:	Een verzameling wooneenheden of complexen, die in bezit zijn van de Alliantie, en die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

De bewonerscommissie

Artikel 4

Doel en taakstelling

1. Een Bewonerscommissie behartigt op wooncomplexniveau de belangen van alle huurders van het Wooncomplex ten aanzien waarvan zij is erkend.
2. Een Bewonerscommissie handelt integer, transparant en steeds in het belang van de huurders wiens belangen zij behartigt.
3. Een Bewonerscommissie behartigt niet slechts de belangen van de eigen leden dan wel van een of enkele huurders, dergelijke belangen kunnen door de Bewonerscommissie wel onder de aandacht worden gebracht.
4. Zijn alle huurders in het Wooncomplex over een specifiek onderwerp geraadpleegd en hebben zij met een meerderheid van tenminste 70% een standpunt ingenomen, dan handelt de Bewonerscommissie als uitgangspunt in overeenstemming met dat standpunt.
5. De Bewonerscommissie dient op grond van de Overlegwet:
 1. Haar huurders op de hoogte te houden van haar activiteiten;
 2. Haar huurders te betrekken bij haar standpuntbepaling;
 3. Tenminste 1 maal per jaar een vergadering uit te schrijven voor haar huurders waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt;
 4. Haar huurders in de gelegenheid te stellen om zich, onder andere conform artikel 10, bij haar aan te sluiten;
6. Naast het in lid 3 genoemde, heeft de Bewonerscommissie onder andere de volgende taken:
 - het uitoefenen van de rechten op beraad (informatie, overleg en advies) in haar Wooncomplex;
 - het betrekken van de huurders in haar Wooncomplex bij haar activiteiten;
 - het informeren van de Alliantie en de HBVA G&V over relevante ontwikkelingen met betrekking tot haar Wooncomplex en/of de Bewonerscommissie;
 - het doen van aanbevelingen en voorstellen die bijdragen aan de kwaliteit van het wonen van huurders in haar Wooncomplex;

Artikel 5

Samenstelling

1. De Bewonerscommissie wordt gekozen door en is samengesteld uit de huurders wiens belangen zij behartigt.
2. Alle leden van de Bewonerscommissie voldoen aan de voorwaarden voor lidmaatschap.
3. Een Bewonerscommissie bestaat uit tenminste 3 en ten hoogste 9 leden.

Reglement Bewonerscommissies

4. De Lokale huurdersorganisatie kan in een concreet geval schriftelijk toestaan dat een Bewonerscommissie uit meer dan 9 leden bestaat.
5. Per Wooncomplex wordt ten hoogste 1 Bewonerscommissie erkend.
6. Een Bewonerscommissie is lid van de Lokale huurderorganisatie in haar regio.

Artikel 6

Voorwaarden lidmaatschap Bewonerscommissie

1. Per woning kan slechts 1 huurder lid zijn van de Bewonerscommissie.
2. Leden van de Bewonerscommissie zijn geen familie van elkaar in de 1e of 2e graad.
3. Leden van de Bewonerscommissie zijn huurder van de Alliantie en hebben hoofdverblijf in het Wooncomplex.
4. Leden van de Bewonerscommissie hebben geen belang dat strijdig is met het belang van de Bewonerscommissie of de huurders van het betreffende Wooncomplex.
5. Leden van de Bewonerscommissie zijn niet in dienst van de Alliantie of anderszins direct aan de Alliantie verbonden.
6. Leden van de Bewonerscommissie gedragen zich in brede zin als een 'goed huurder' in de zin van de wet (7:213 BW). Die verplichting geldt ten opzichte van de woning, de woonomgeving, de andere bewoners van het Wooncomplex, de (medewerkers van de) Alliantie en de Lokale huurdersorganisatie.
7. Een persoon die niet voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden kan geen lid zijn van de Bewonerscommissie. Een lid dat - op enig moment - niet voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden, verliest het lidmaatschap vanaf dat moment.
8. Verlies van lidmaatschap wordt door de Lokale huurdersorganisatie schriftelijk kenbaar gemaakt aan de Alliantie, aan de Bewonerscommissie en de huurder die het betreft.
9. De Alliantie en de Lokale huurdersorganisatie kunnen gezamenlijk besluiten het lidmaatschap van een huurder te beëindigen als er tegen die huurder ernstige bezwaren bestaan. Bij het nemen van het besluit worden de beginselen van hoor en wederhoor toegepast. De beëindiging treedt in werking nadat dit schriftelijk is bekend gemaakt aan de betrokkene(n). De bekendmaking bevat een toelichting op de gronden van de beslissing.
10. Voorts eindigt het lidmaatschap:
 - a. door vrijwillig vertrek;
 - b. door ontslag door de Bewonerscommissie, conform artikel 11;
 - c. door overlijden;
 - d. 4 jaren nadat het lidmaatschap is aangevangen, tenzij het lid is herkozen. In geval van herverkiezing begint een nieuwe termijn van 4 jaren te lopen;

Artikel 7

Oprichten nieuwe Bewonerscommissie

1. De Lokale huurdersorganisatie en de Alliantie streven ernaar om een Bewonerscommissie op te richten in alle Wooncomplexen waar nog geen Bewonerscommissie actief is.
2. In een Wooncomplex waar nog geen Bewonerscommissie actief is kan de Lokale huurderorganisatie, de Alliantie en iedere daar woonachtige huurder het initiatief nemen om een Bewonerscommissie op te richten.
3. De feitelijke oprichting van een Bewonerscommissie wordt uitgevoerd door de Lokale huurdersorganisatie, daarbij wordt de procedure van artikel 9 gevolgd.

Artikel 8

Herverkiezing bestaande Bewonerscommissie

1. Tijdens de jaarvergadering zoals bedoeld in lid 6 van artikel 3, worden de ter vergadering aanwezige huurders door de Bewonerscommissie in de gelegenheid gesteld om te stemmen over het organiseren van een Verkiezing. Het voorgaande geldt niet als er in het voorgaande kalenderjaar reeds een Verkiezing is gehouden.
2. Indien er tijdens de stemming bedoeld in het vorige lid wordt gestemd vóór het organiseren van een verkiezing en de voorstemmers tenminste 10 % van de in het complex woonachtige huurders vertegenwoordigen, dan zal de Bewonerscommissie zo spoedig mogelijk een Verkiezing organiseren.

Reglement Bewonerscommissies

De Bewonerscommissie volgt daarbij de procedure van artikel 9.

3. De Bewonerscommissie informeert de Lokale huurdersorganisatie jaarlijks over de status van de herverkiezing in haar Wooncomplex.

4. Indien gedurende 4 jaren - te rekenen vanaf de datum waarop het langstzittende lid zitting heeft genomen in de Bewonerscommissie – geen Verkiezing heeft plaatsgehad, dan organiseert de Lokale huurdersorganisatie een Verkiezing.

Artikel 9

Verkiezing

1. De Lokale huurdersorganisatie is verantwoordelijk voor het organiseren van en alle verrichtingen in het kader van een Verkiezing. De Lokale huurdersorganisatie kan taken delegeren aan een bestaande Bewonerscommissie.

2. In verband met de Verkiezing worden alle huurders van het Wooncomplex aangeschreven.

De aanschrijving:

- Vermeldt dat er een Verkiezing georganiseerd wordt en bevat een toelichting daarop (zoals m.b.t.: de aanleiding, procedures en de termijnen);

- Vermeldt - indien van toepassing - de zittende leden van de Bewonerscommissie die zich herkiesbaar stellen;

- Vermeldt dat iedere huurder zich - binnen 4 weken na dagtekening van de aanschrijving - kan aanmelden als lid voor de Bewonerscommissie, alsmede op welke manier dat kan;

- Vermeldt de digitale vindplaats van dit reglement, huurders krijgen op verzoek een papieren versie van die stukken toegestuurd;

- Vermeldt het adres waarop over de Verkiezing gecorrespondeerd kan worden;

6. Na afloop van de reactietermijn beoordeelt de Lokale huurdersorganisatie of degenen die zich kandidaat hebben gesteld, zijnde huurders en/of de zittende leden van de Bewonerscommissie, voldoen aan eisen uit dit reglement. De Alliantie wordt in de gelegenheid gesteld om eventuele bezwaren tegen de kandidaten naar voren te brengen. De Alliantie en de Lokale huurdersorganisatie kunnen, in lijn met artikel 6 lid 9, besluiten om een huurder of zittend lid niet (opnieuw) als lid toe te laten, in dat geval wordt de betreffende huurder daarover schriftelijk geïnformeerd. Vervolgens stelt de Lokale huurdersorganisatie de kandidatenlijst vast.

minder dan 9 kandidaten

7. Zijn er minder dan 9 kandidaten, dan wordt er geen Bewonersvergadering georganiseerd. In dat geval worden de kandidaten schriftelijk aan de huurders gepresenteerd. Het schriftelijk bericht vermeldt de mogelijkheid om - binnen 3 weken na dagtekening van het bericht - bezwaren naar voren te brengen tegen de kandidaten.

8. Zijn er - binnen de 3 weken termijn - geen bezwaren ontvangen tegen kandidaten, dan worden die kandidaten geacht te zijn verkozen.

9. Zijn er wel tijdig bezwaren naar voren gebracht, dan neemt de Lokale huurdersorganisatie met betrekking tot de kandida(a)t(en) die het betreft een beslissing. De Lokale huurdersorganisatie past daarbij de beginselen van hoor en wederhoor toe en informeert de betrokkenen over haar beslissing.

meer dan 9 kandidaten

10. Zijn er meer dan 9 kandidaten, dan wordt een Bewonersvergadering georganiseerd waarop over de samenstelling van de Bewonerscommissie gestemd zal worden. Een en ander op een dag, tijdstip en plaats waar (op) de grootste opkomst verwacht kan worden. De Bewonersvergadering heeft zo mogelijk plaats in of in de directe nabijheid van het Wooncomplex. Voor de Bewonersvergadering worden alle huurders schriftelijk uitgenodigd. De uitnodiging:

- Vermeldt de dag, tijd en plaats en doel van de Bewonersvergadering;

- Vermeldt dat huurders zelf kunnen stemmen of een andere huurder schriftelijk kunnen machtigen;

- Vermeldt hoe de stemming verloopt;

- Vermeldt de kandidaten;

Reglement Bewonerscommissies

11. De Verkiezing verloopt schriftelijk. Per woning kan één stem worden uitgebracht. Een huurder kan door een andere huurder gemachtigd worden om te stemmen. Een huurder kan maximaal 5 stemmen uitbrengen.
12. De stemmen worden door de Lokale huurdersorganisatie geteld.
13. Kandidaten met de meeste stemmen zijn gekozen, totdat alle (9) plekken vervuld zijn.
14. Zijn er meer kandidaten dan plekken, dan:
 - vallen de kandidaten met de minste stemmen af, afgevallene kandidaten worden plaatsvervangend lid;
 - wordt over kandidaten met een gelijk aantal stemmen nogmaals gestemd. Biedt een tweede stemming geen uitsluitel, dan beslist het lot (kop of munt);
15. De Lokale huurdersorganisatie informeert de huurders van het Wooncomplex en de Alliantie over de uitkomst van de Verkiezing en over de uiteindelijke samenstelling van de Bewonerscommissie.

Artikel 10

Participatie en aansluiten bij de Bewonerscommissie

1. De Alliantie, de Lokale huurdersorganisatie en de Bewonerscommissie ondersteunen verschillende vormen van Participatie door huurders in het Wooncomplex.
2. Een huurder kan zich schriftelijk aanmelden bij de Bewonerscommissie voor het verrichten van een of meerdere specifieke taken of projecten. De Bewonerscommissie beoordeelt de aanmelding en geeft de betreffende huurder daarover een schriftelijke reactie, de afwijzing van een aanmelding vermeldt de redenen.
3. Iedere huurder van het betreffende Wooncomplex die voor lidmaatschap van de Bewonerscommissie in aanmerking komt, kan zich schriftelijk als lid bij de Bewonerscommissie aanmelden. De huurder verstrekt de Bewonerscommissie de voor beoordeling benodigde informatie.
4. De Bewonerscommissie legt de aanmelding voor aan de Lokale huurdersorganisatie, deze beoordeelt of de huurder op grond van dit reglement in aanmerking komt voor lidmaatschap van de Bewonerscommissie.
5. Een huurder die in aanmerking komt voor lidmaatschap wordt toegelaten als lid van de Bewonerscommissie, tenzij het maximum aantal leden reeds is bereikt. In dat geval wordt de huurder plaatsvervangend lid.

Artikel 11

Werkwijze

gezamenlijk handelen

1. De leden van de Bewonerscommissie zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het nakomen de verplichtingen op grond van dit reglement.
2. De Bewonerscommissie wordt als uitgangspunt vertegenwoordigd door maximaal 3 leden. De Bewonerscommissie staat ervoor in dat haar vertegenwoordiging bevoegd is.

vergaderen

3. De leden van de Bewonerscommissie kiezen uit hun midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Een voorzitter kan niet tevens secretaris en/of penningmeester zijn.
4. De Bewonerscommissie vergadert zo vaak als gewenst, maar tenminste 4 maal per jaar.
5. De Bewonerscommissie beslist bij meerderheid. Zijn het aantal voor en tegenstemmers gelijk, dan beslist de voorzitter.

administratie en verantwoording

6. De Bewonerscommissie voert een gedegen en actuele administratie, in ieder geval met betrekking tot: de vergaderingen (notulen), de besluitvorming (besluitenlijst), klachten, schorsing/ontslag van leden en de inkomsten en uitgaven (jaarrekening).
7. Uiterlijk voor 31 januari van elk jaar verantwoord de Bewonerscommissie aan de Lokale huurdersorganisatie schriftelijk en op onderbouwde wijze haar inkomsten en uitgaven over het afgelopen kalenderjaar, tevens doet zij daarbij melding van eventuele bijzonderheden.

interne organisatie

8. Bestaat een Bewonerscommissie uit meer dan 3 leden, dan worden tussen de leden werkafspraken gemaakt.
9. De Bewonerscommissie treft een regeling voor het vervullen van vacante plekken waarmee tenminste in het minimum aantal leden wordt voorzien. Vacante plekken worden in eerste

Reglement Bewonerscommissies

instantie vervuld door plaatsvervangende leden, de volgorde wordt chronologisch bepaald.

10. De Bewonerscommissie kan een lid schorsen indien tegen dat lid ernstige bezwaren bestaan. De beslissing tot schorsing wordt genomen in het bijzijn van het te schorsen lid, tenzij er gegronde redenen zijn om dat niet te doen. De bedoelde redenen worden in de notulen benoemd.

11. Een geschorst lid kan door de Bewonerscommissie worden ontslagen. Voorafgaand aan de beslissing tot ontslag worden door de Bewonerscommissie de beginselen van hoor en wederhoor toegepast. Van het ontslag en de overwegingen waarop het berust wordt een schriftelijk verslag opgemaakt.

12. De Bewonerscommissie informeert de Lokale huurdersorganisatie zo spoedig mogelijk schriftelijk over het ontslag, een afschrift van het opgemaakte verslag wordt daarbij meegezonden.

Het contact

Artikel 12

De Alliantie

1. De Alliantie en de Bewonerscommissie voeren tenminste tweemaal per kalenderjaar overleg. Als uitgangspunt eenmaal in de eerste 6 maanden en eenmaal in de laatste 6 maanden van het jaar.
2. Indien daarvoor redenen zijn wordt, op verzoek van de Bewonerscommissie of van de Alliantie, zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen 4 weken een overleg gehouden.
3. Op verzoek van de Bewonerscommissie wordt het Wooncomplex, door de Alliantie en de Bewonerscommissie gezamenlijk, geschouwd. Een dergelijk verzoek kan eenmaal per jaar gedaan worden.
4. Het overleg, de schouw en/of andere contactmomenten tussen de Bewonerscommissie en de Alliantie kunnen zo mogelijk met elkaar gecombineerd worden.
5. De uitnodiging en de agenda van het overleg worden uiterlijk 14 dagen van tevoren door de Alliantie aan de Bewonerscommissie toegestuurd. De Bewonerscommissie kan zelf of op verzoek van een huurder onderwerpen aandragen voor de agenda.
6. Van het overleg wordt door de Alliantie een schriftelijke samenvatting en een actielijst gemaakt die uiterlijk 15 werkdagen na het overleg worden toegestuurd.
7. De Alliantie en de Bewonerscommissie kunnen voor het overleg een of meer deskundigen uitnodigen, mits tijdig aangekondigd en mits dat redelijkerwijs nodig voor de behandeling van een bepaald onderwerp.
8. De Alliantie en Bewonerscommissie kunnen per kalenderjaar schriftelijk nadere afspraken maken met betrekking tot het overleg.

Artikel 13

De Lokale huurdersorganisatie

1. Een Bewonerscommissie wordt door de Lokale huurdersorganisatie financieel, administratief, technisch, organisatorisch, en educatief ondersteund.
2. Indien daarvoor redenen zijn wordt, op verzoek van de Bewonerscommissie of van de Lokale huurdersorganisatie, zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen 4 weken een overleg gehouden.
3. De financiële ondersteuning aan de Bewonerscommissie bestaat primair uit een jaarlijkse bijdrage die door de Lokale huurdersorganisatie wordt verstrekt.
4. Bij wijze van uitzondering kan de Lokale huurdersorganisatie, op gemotiveerd schriftelijk verzoek, aan de Bewonerscommissie een aanvullende financiële bijdrage verstrekken.
5. De Bewonerscommissie heeft uitsluitend aanspraken op financiële ondersteuning voor zover de financiële ondersteuning redelijkerwijs noodzakelijk is in verband met de vervulling van haar taken op grond van de Overlegwet.
6. De kaders met betrekking tot de financiële ondersteuning van de Bewonerscommissie worden vastgesteld door de Alliantie en Huurdersbelangenvereniging de Alliantie.
7. De Lokale huurdersorganisatie kan, binnen de door de Alliantie en HBVA G&V gestelde kaders, aan haar Bewonerscommissies aanwijzingen geven in verband met de financiële ondersteuning.
8. De Lokale huurdersorganisatie is bevoegd om het uitkeren van een bijdrage op te schorten of om daarvan af te zien, indien daarvoor redelijke gronden bestaan. De beslissing wordt zo spoedig mogelijk schriftelijk en onderbouwd kenbaar gemaakt aan de Bewonerscommissie.

Reglement Bewonerscommissies

Artikel 14

De VvE

1. Indien het Wooncomplex is gesplitst in appartementsrechten en/of in het Wooncomplex naast huurders ook andere bewoners woonachtig zijn, dan slaat de Bewonerscommissie bij haar standpuntbepaling ook acht op de belangen van de VvE en/of de andere bewoners.
2. De Bewonerscommissie onderhoudt in verband met haar verplichtingen op grond van het vorige lid zo nodig contact met de VvE en/of met degene die de belangen van de andere bewoners behartigt.
3. Ongeacht hetgeen in lid 1 en 2 van dit artikel is opgenomen blijft de Overlegwet en Woningwet van toepassing op de positie van de bewonerscommissie en het overleg van die bewonerscommissie met de Alliantie. De Alliantie zal in haar opstelling in een VvE deze rechten respecteren

Artikel 15

Complexvertegenwoordiging

1. De oprichting, het vormen en het in stand houden van een Bewonerscommissie wordt door de Lokale huurdersorganisatie, de Alliantie, de (aanwezige) Bewonerscommissie en de Complexvertegenwoordiging als uitgangspunt nagestreefd.
2. In een Wooncomplex waar het oprichten, het vormen of het in stand houden van een Bewonerscommissie tijdelijk niet mogelijk is, kan de Lokale huurdersorganisatie, de Alliantie en iedere daar woonachtige huurder het initiatief nemen om een Complexvertegenwoordiging te vormen.
3. Een Complexvertegenwoordiging kan slechts in zoverre de taken en bevoegdheden van de Bewonerscommissie uitoefenen als die schriftelijk zijn toegekend door Lokale huurdersorganisatie en de Alliantie gezamenlijk. Bij het toekennen van taken en bevoegdheden kunnen nadere voorwaarden gesteld worden.
4. Met in acht name van de bepalingen in dit artikel, is hetgeen in dit reglement is bepaald met betrekking tot de Bewonerscommissie van overeenkomstige toepassing op de Complexvertegenwoordiging.

Artikel 16

Klachten en Geschillen

1. Geschillen die zich in het kader van de uitvoering van dit reglement voordoen worden als uitgangspunt in goed overleg tussen de betrokkenen opgelost.
2. Huurders uit het Wooncomplex kunnen relevante klachten over het functioneren van hun Bewonerscommissie of haar leden schriftelijk aan de Bewonerscommissie voorleggen.
3. De Bewonerscommissie beoordeelt de klacht en reageert binnen een redelijke termijn schriftelijk op de klacht. Is de klacht niet binnen 8 weken beantwoord of is de reactie niet naar tevredenheid van de klager, dan is sprake van een geschil en kan de huurder een beroep doen op toepassing van lid 4.
4. Indien zich in het kader van de uitvoering van dit reglement een geschil voordoet tussen de leden van de Bewonerscommissie (onderling), tussen een lid/enkele leden en de Bewonerscommissie of tussen de Bewonerscommissie en (een) andere huurder(s) uit het Wooncomplex, waar de betrokkenen ook na overleg en toepassing van de leden 2 en 3 niet uitkomen, dan kan aan de Lokale huurdersorganisatie gevraagd worden om daarover een beslissing te nemen.
5. Indien zich in het kader van de uitvoering van dit reglement een geschil voordoet tussen een huurder en de Lokale huurdersorganisatie, waar zij ook na overleg en toepassing van de leden 2 en 3 niet uitkomen, dan kan aan de Alliantie gevraagd worden om daarover een beslissing te nemen.
6. Er wordt door de Lokale huurdersorganisatie / de Alliantie slechts een beslissing genomen indien de betrokkenen hun geschil schriftelijk hebben voorgelegd en er naar het oordeel de Lokale huurdersorganisatie / de Alliantie voldoende reden is om een beslissing te nemen. Uit het schriftelijke stuk moet het geschil, het gevoerde overleg en toepassing van de leden 2 en 3 voldoende helder blijken. Bij het nemen van de beslissing worden de beginselen van hoor en wederhoor toegepast.
7. Indien zich in het kader van de uitvoering van dit reglement een geschil voordoet tussen Bewonerscommissie en de Alliantie of tussen de Bewonerscommissie en de Lokale huurdersorganisatie, waar de betrokkenen ook na overleg niet zelf uitkomen, dan is de geschillenregeling uit de SOK van toepassing.