

Mozaïek Wonen

Reglement

Bewoners Commissie



Versie 2025

Reglement Bewoners Commissie

(versie 4.0)

Artikel 1: Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

Bewoners Commissie	Een door Mozaïek Wonen erkende Bewoners Commissie in de zin van artikel 1 lid 1 sub g Overlegwet (wettekst is opgenomen in Bijlage II) die de woonbelangen van alle huurders van één of meerdere complexen behartigt. Leden van een Bewoners Commissie zijn huurders van een woning in zo'n (cluster van) complex(en).
Bewonersvergadering	De vergadering zoals bedoeld in artikel 7 van dit reglement.
Bewonersoverleg	De als zodanig bijeengeroepen vergadering van één of meer Bewoners Commissie(s) en de verhuurder, zoals bedoeld in artikel 9 van dit reglement.
Complexoverleg	De als zodanig op verzoek van verhuurder of Bewoners Commissie bijeengeroepen vergadering tussen de leden van de bewonerscommissie en de verhuurder.
Contactpersoon	De door de Bewoners Commissie uit haar midden aangewezen persoon, die de directe contacten tussen de Bewoners Commissie en de verhuurder onderhoudt.
Huurder	De persoon die met verhuurder Mozaïek Wonen een huurovereenkomst is aangegaan. Daarnaast wordt onder huurder verstaan: a. de medehuurder in de zin van artikel 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek (wettekst is opgenomen in Bijlage II); b. de persoon bedoeld in artikel 7:268 van het Burgerlijk Wetboek (wettekst is opgenomen in Bijlage II); c. de persoon die de woongelegenheid met toestemming van Mozaïek Wonen huurt van een huurder die de woongelegenheid huurt van Mozaïek Wonen (onderhuurder).
Huurdersorganisatie	De Koepel of een huurdersorganisatie in de zin van artikel 1 lid 1 onder f van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet, wettekst is opgenomen in Bijlage II), die de woonbelangen behartigt van huurders van woningen in eigendom of beheer bij Mozaïek Wonen.
Vereniging van Eigenaren (VvE)	De Vereniging van Eigenaren, van rechtswege opgericht op het moment dat een bestaand of toekomstig wooncomplex wordt gesplitst in afzonderlijke appartementsrechten.
Verhuurder	Verhuurder “ Mozaïek Wonen”. Een in Gouda gevestigde en in Midden-Holland werkzame verhuurder zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 sub d Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv). Het werkgebied van Mozaïek Wonen beslaat de gemeenten: Gouda, Bergambacht, Bodegraven, Boskoop, Moordrecht, Nederlek, Nieuwerkerk aan den IJssel, Ouderkerk, Reeuwijk, Schoonhoven, Vlist, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle.
Wooncomplex	Een verzameling van in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen. Een wooncomplex kan ook een "gemengd complex" zijn qua huur- en koopwoningen.

Artikel 2: Bewoners Commissie

1. De verhuurder erkent Bewoners Commissies die voldoen aan Overlegwet criteria:
 - a. de deelnemers aan de Commissie zijn bewoners van in het werkgebied van de Commissie gelegen woningen, en
 - b. de namen en adressen van de deelnemers aan de commissie zijn schriftelijk aan de verhuurder en aan de desbetreffende huurdersorganisatie kenbaar gemaakt, en
 - c. de Commissie heeft uit haar midden tenminste één contactpersoon aangewezen.
2. De Bewoners Commissie bestaat uit ten minste drie leden. Verhuurder kan echter aan minder dan drie personen de in artikel 2 lid 1 van dit reglement bedoelde status van Bewoners Commissie toekennen.
3. De status wordt erkend voor één (of meer) wooncomplex(en) van verhuurder. Per complex heeft niet meer dan één bewonersvertegenwoordiging de status van Bewoners Commissie.

Artikel 3: Plichten van de Bewoners Commissie

1. De Bewoners Commissie behartigt de belangen van alle huurders van het wooncomplex.
2. Tot de taken van de Bewoners Commissie behoren in ieder geval:
 - a. de bewoners door middel van periodiek overleg betrekken bij haar activiteiten;
 - b. de continuïteit van de Bewoners Commissie bewaken;
 - c. de verhuurder eigener beweging informeren over ontwikkelingen in het wooncomplex;
 - d. de kwaliteit van het wonen in zijn algemeenheid bevorderen;
 - e. een goede verstandhouding tussen bewoners en verhuurder bevorderen.
3. De door de Bewoners Commissie aangewezen contactpersoon verzorgt de directe contacten tussen de Bewoners Commissie en de verhuurder.

Artikel 4: Rechten van de Bewoners Commissie

1. De Bewoners Commissie heeft het recht zich uit te spreken over onderwerpen van beleid en beheer die voor bewoners van de door verhuurder beheerde woningen in het wooncomplex van wezenlijk belang kunnen zijn. Een en ander conform uitwerking van dit recht in de overlegwet en in de Overlegwet-Overeenkomst 2009 van Mozaïek Wonen.
2. Deze onderwerpen zijn nader uitgewerkt in Bijlage I bij dit reglement. Deze bijlage is gelijk aan Bijlage I van de Overlegwet-overeenkomst tussen verhuurder Mozaïek Wonen, de Koepel, BeWoGo en HVB.

Artikel 5: Verkiezing Bewoners Commissie

1. De leden van een Bewoners Commissie worden gekozen door de bewoners van een wooncomplex.
2. Per woning kan maximaal één persoon worden gekozen.
3. Alle bewoners van het complex met een minimumleeftijd van 18 jaar kunnen zich kandidaat stellen voor het lidmaatschap van de Bewoners Commissie.

Artikel 6: Duur en einde lidmaatschap Bewoners Commissie

1. Leden van een Bewoners Commissie treden af volgens een op te maken rooster. Afgetreden leden kunnen terstond worden herkozen, doch ten hoogste drie keer een periode van vier jaar.
2. Het lidmaatschap van de Bewoners Commissie eindigt:
 - a. door overlijden;
 - b. door periodiek aftreden volgens rooster;
 - c. bij verhuizing buiten het werkgebied van de Bewoners Commissie;
 - d. bij het aanvaarden van een functie binnen de organisatie van verhuurder;
 - e. op eigen verzoek;
 - f. wanneer de woning waarin het Bewoners Commissie lid woont niet langer tot het bezit van verhuurder behoort;
9. door ontslag als gevolg van een besluit dat door een meerderheid van de huurders van het betreffende wooncomplex is genomen.

Artikel 7: Bewonersvergaderingen

1. De Bewoners Commissie organiseert zo dikwijls als zij dat nodig acht een bewonersvergadering, met een minimum van één keer per jaar.
2. De agenda voor de bewonersvergadering wordt opgesteld door de Bewoners Commissie.
3. Onderwerpen die door de bewoners van het betreffende wooncomplex worden voorgesteld, worden door de Bewoners Commissie op de agenda geplaatst.
4. Een keer per jaar verantwoordt de Bewoners Commissie haar activiteiten van het afgelopen jaar middels een jaarvergadering of een nieuwsbrief

Artikel 8: Vergoedingen Bewoners Commissie

1. Voor de activiteiten zoals genoemd in artikel 3 van dit reglement, stelt verhuurder zowel inhoudelijke, organisatorische als financiële steun beschikbaar voor zover dit binnen de beleidsuitgangspunten van verhuurder valt.
2. Voorts stelt verhuurder aan de Bewoners Commissie kopieer- en verzendfaciliteiten beschikbaar tot een door verhuurder nader te bepalen bedrag per jaar.
3. Daarnaast kunnen Bewoners Commissies in aanmerking komen voor een incidentele extra bijdrage, afhankelijk van bijzondere activiteiten in enig jaar.
4. Om voor een extra bijdrage in aanmerking te komen, dienen de Bewoners Commissies elk jaar in oktober een begroting voor het volgende kalenderjaar in te dienen bij verhuurder.
5. Bewoners Commissies presenteren na afloop van het jaar een jaaroverzicht ter "controle" van de uitgaven.
6. Wanneer een Bewoners Commissie haar in enig jaar toekomstige budget niet heeft uitgegeven, wordt het restant in mindering gebracht op de financiële bijdragen van het volgende jaar.

Artikel 9: Bewonersoverleg

1. Wanneer complex overstijgende onderwerpen aan de orde zijn die van belang zijn voor meerdere Bewoners Commissie, treedt verhuurder met deze Bewoners Commissie in overleg.
2. Dit overleg heet bewonersoverleg.
3. Het bewonersoverleg wordt door verhuurder bijeengeroepen door middel van een schriftelijke uitnodiging aan de leden van de desbetreffende Bewoners Commissie.
4. De desbetreffende huurdersorganisatie wordt uitgenodigd voor dat overleg, heeft geen stemrecht maar wel spreekrecht

Het verslag wordt opgesteld door de verhuurder en na vaststelling door de huurdersorganisatie aan alle Bewoners Commissie toegezonden. Daarnaast vindt ten minste éénmaal per jaar overleg plaats tussen verhuurder en, afhankelijk van de grootte van de betreffende wooncomplexen, de Bewoners Commissie op complex- of wijkniveau. De vertegenwoordiger van verhuurder fungeert als voorzitter van dit overleg.

Artikel 10: Oprichten Bewoners Commissie

In wooncomplexen waar geen Bewoners Commissie actief is kan de verhuurder of de huurdersorganisatie trachten huurders tot zo'n vorm van organisatie te bewegen. Partijen informeren elkaar over zo'n voornemen.

Artikel 11: Bewoners Commissie en VvE

1. In gemengde complexen bepleit Mozaïek Wonen bij het VvE-bestuur dat een afvaardiging van de Bewoners Commissie in de VvE-vergadering in de gelegenheid wordt gesteld haar wensen/standpunten kenbaar te maken.
2. In splitsingsaktes die Mozaïek Wonen nog kan beïnvloeden bepleit Mozaïek Wonen dat het recht als bedoeld in lid 1 van dit artikel in de splitsingsakte wordt opgenomen.

Bijlage I: Bevoegdheden van huurdersorganisaties en Bewoners Commissie

De huurdersorganisaties, waarmee de Stichting een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten, hebben het recht voor twee zetels van de raad van commissarissen een persoon uit eigen kring van de huurders of voor hun belang werkzame organisaties ter benoeming voor te dragen. Deze voordracht is bindend. In geval sprake is van een voordracht waarop meer kandidaten zijn vermeld dan het aantal te benoemen personen, maakt de raad van commissarissen een keuze uit de voorgedragen personen.

Onderstaand schema volgt, qua onderwerpen, de inhoud van de Wet op het overleg huurders verhuurder en/of artikel 17 Bbsh: in kolom 1 zijn die rechten opgesomd. Die opsomming is compleet. Onvoorziene onderwerpen zullen echter te allen tijde voorkomen. Partijen kunnen later na overleg gezamenlijk besluiten onderwerpen toe te voegen of te schrappen. In de laatste kolommen is vermeld welk recht aan wie is toegekend:

- aan het regionale platform van huurdersorganisaties, de Koepel (K), of - aan een lokale huurdersorganisatie (H), of - aan een bewonerscommissie (B).

Anders dan grote institutionele beleggers kent Mozaïek Wonen geen landelijk werkzame huurdersorganisatie. Wanneer een verhuurder alleen een lokale huurdersorganisatie kent, kan hij voor zijn praktijk de kolommen K en H samenvoegen.

Door middel van de toedeling van respectievelijk (1) informatierecht, (2) overlegrecht, (3) adviesrecht of (4) instemmingsrecht per onderwerp, onderstrepen partijen hun onderlinge positie.

Bijlage I van de Overlegwet-overeenkomst 2009: Overlegwet-bevoegdheden van huurdersorganisaties en Bewoners Commissie				
1 = informatierecht	V = Verhuurdersniveau	C = Complexniveau		
2 = overlegrecht	K = Koepel (bedrijfsbreed / regionaal)			
3 = adviesrecht	H = Huurdersorganisatie (lokaal)			
4 = instemmingsrecht	B = Bewonerscommissie			
* = een 3 (adviesrecht) kan veranderen in een 1 of een 2 ("slechts" informatie- of overlegrecht) wanneer geen voornemen tot wijziging van beleid of beheer in het geding is. Dat is het geval wanneer louter informatie over bestaand beleid of beheer is gevraagd of verstrekt.				
N.b.: het algemene "agendarecht" (art. 5b lid 3 Wohv) is in beginsel niet aan enige specifieke beperking onderhevig				
Individuele informatierechten van huurders op basis van het BW en/of de Wohv blijven hier buiten beschouwing				
Wettelijke basis	Onderwerp	VIK	V/H	CIB
	A. Algemeen beleid verhuurder			
Art. 3 lid 1 en 5b lid 3 Wohv, alsook art. 17 Bbsh	1. Ondernemingsbeleid / Meerjarig ondernemingsplan	3*		
Art. 17 Bbsh	2. Prognoses op volkshuisvestings- en financieel gebied	1		
Art. 3 lid 1 en 5b lid 3 Wohv	3. Begroting / Bedrijfsplan korte termijn	2		
Art. 17 Bbsh	4. Het overzicht van voorgenomen activiteiten		3*	
Art. 3 lid 2 sub l Wohv, alsook art. 17 Bbsh	5. Woonvisie gemeente, Prestatieafspraken en convenanten met Gemeenten		3*	
Art. 3 lid 2 sub f Wohv	6. Dienstverlening / Ontwikkeling nieuwe producten	3*		
Art. 3 lid 2 sub j Wohv	7. Beheerovereenkomst / keuze & evaluatie beheerder			3*
Art. 3 lid 2 sub g Wohv	8. Fusie, samenwerking of deelneming	3*		
Art. 3 lid 2 d, f, g en h Wohv	9. Verhuur en dienstverlening na fusie, samenwerking of deelneming	3*		
Art. 3 lid 1 en 5b lid 3 Wohv, alsook art. 17 Bbsh	10. Jaarverslag, jaarrekening, volkshuisvestingsverslag, overzicht van cijfermatige gegevens	1	1	1
Art. 17 Bbsh	11. Voordracht leden RvC vanuit huurdersleden	4		

B. Onderhoud, verbetering & duurzaamheid woningen				
		VIK	V/H	CIB
Art. 3 lid 2 sub a en i Wohv, alsook art. 17 Bbsh	1. Strategisch voorraadbeheer (incl. beleid energiebesparing)	3*		
Art. 3 lid 2 sub a en i Wohv	2. Strategisch voorraadbeheer en energiebesparing per wooncomplex			3*
Art. 3 lid 2 sub a Wohv, alsook art. 17 Bbsh	3. Meerjarenbegroting onderhoud, verbetering en duurzaamheid	3*		
Art. 3 lid 2 sub a Wohv	4. Planmatig onderhoud, verbetering & duurzaamheid per complex			3*
Art. 3 lid 2 sub a Wohv	5. Procedures mutatieonderhoud & reparatieonderhoud	3*		
Art. 3 lid 2 sub a Wohv	6. Procedures m.b.t. zelf aangebrachte voorzieningen ZAV	3*		
Art. 3 lid 2 sub a t/m c Wohv	7. Sociaal statuut m.b.t. onderhouden verbetering van woningen		3*	
Art. 3 lid 2 sub a t/m c Wohv	8. Sociaal plan m.b.t. onderhoud en verbetering wooncomplex			3*
Art. 3 lid 2 a, b, h en i Wohv	9. Algemeen beleid en afspraken met betrekking tot herstructurering		3*	
Art. 3 lid 2 a, b, h en i Wohv	10. Specifiek beleid en uitvoering met betrekking tot herstructurering			3*
C. Vervangende Nieuwbouw				
Art. 3 lid 1 en lid 2 sub i Wohv, alsook art. 17 Bbsh	1. Projectontwikkeling & nieuwbouw algemeen	1		
Art. 3 lid 2 sub b, h en i Wohv	2. Algemene afgeving sloop / nieuwbouw / woningdifferentiatie	3*		
Art. 3 lid 2 a t/m c en i Wohv	3. Planvorming / woningdifferentiatie / p.v.e. per wooncomplex			3*
Art. 3 lid 2 sub a, b en h Wohv	4. Uitvoering herstructurering per complex			3*
Art. 3 lid 2 a t/m c en h Wohv	5. Sociaal statuut m.b.t. (vervangende) nieuwbouw van wonen en	3*		
Art. 3 lid 2 a t/m c en h Wohv	6. Sociaal plan m.b.t. (vervangende) nieuwbouw per wooncomplex		1	3*
Art. 3 lid 2 sub ii	7. Bouwen voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven	3*		
D. Aan en verkoop van woningen				
Art. 3 lid 2 sub b Wohv	1. Beleid, uitgangspunten en voorwaarden aan- en verkoop woningen	3*		
Art. 3 lid 2 sub b Wohv	2. Aan- en verkoop- plan & procedure per wooncomplex			3*
Art. 3 lid 1 en lid 2 b Wohv	3. Beleid met betrekking tot Verenigingen Van Eigenaren	3*		
Art. 3 lid 1 en lid 2 b Wohv	4. Beleid met betrekking tot WE per wooncomplex (splitsingsakte, Huishoudelijk reglement, VVE-beheer)			3*
E. Leefbaarheid en woonomgeving				
Art. 3 lid 2 sub a, b en h Wohv	1. Algemeen beleid m.b.t. leefbaarheid woonomgeving	3*		
Art. 3 lid 2 sub a, b en h Wohv	2. Leefklimaat, veiligheid & woonomgeving per wooncomplex			3*
Art. 3 lid 2 sub d en h Wohv	3. Beleid en procedure overlast & onrechtmatige bewoning	3*		

	F. Huurprijzenbeleid	VIK	V/H	CIB
Art. 3 lid 2 sub e Wohv	1. Huurprijzenbeleid algemeen (differentiatie, streefhuren, bij mutatie)	3*		
Art 3 lid 2 sub e Wohv	2. Meerjaren huurbeleidsplan & huurbeleid eerstvolgend jaar	3*		
Art. 3 lid 2 sub e Wohv	3. Huurprijzenbeleid per complex			3*
Art. 3 lid 2 sub e Wohv	4. Huurverhoging bij woningverbetering per complex			3*
Art. 3 lid 2 sub d en f Wohv	5. Beleid huurincasso en schuldsanering	3*		
	G. Woonruimtebemiddeling en verhuur			
Art. 3 lid 2 c, h, i en l Wohv	1. Woonruimtebemiddeling (procedure, systeem en verantwoording)		3*	
Art. 3 lid 2c, h, i en l Wohv	2. Urgentiecriteriën en beleidsregels voor uitzonderingen		3*	
Art. 3 lid 2 sub c en d Wohv	3. Inhoud huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden	3*		
Art. 3 lid 2 sub d Wohv	4. Procedure bij verhuizing of levering / mutatie procedure	3*		
Art. 3 lid 2 sub d WOHOV	5. Beleid en toepassing t.a.v. zelf aangebrachte voorzieningen ZA	3*		
	H. Wonen, welzijn en zorg			
Art. 3 lid 2 sub h, i, j en l Wohv, alsook art. 17 Bbsh	1. Algemeen beleid wonen, welzijn en zorg	3*		
Art. 3 lid 2 sub h, l, Wohv	2. Toepassing specifieke voorzieningen in voorraad en bij nieuwbouw	3*		
Art. 3 lid 2 sub h, l, j en l Wohv	3. Ontwikkelen woonzorg-arrangementen per locatie			
Art. 3 lid 2 sub h, i, j en l Wohv	4. Specifieke dienstverlening (huismeester, alarm, maaltijden, e.d.)			3*
	I. Servicepakket en servicekosten			
Art. 3 lid 2 j en art. 5a Wohv	1. Beleid t.a.v. servicekosten aard, omvangrijk	4		
Art. 3 lid 2 sub f en j Wohv	2. Procedure afrekening servicekosten			3*
Art. 3 lid 2 sub f en j Wohv	3. Aard en omvang servicepakket en kosten per complex			3*
	J. Participatiebeleid			
Art 3 lid 1, Wohv 4 en 5 lid 1	1. Voorlichting / informatieverstrekking aan huurders algemeen	3*		
Art. 3 lid 1, Wohv 4 en 5 lid 1	2. Informatieverstrekking aan huurders per wooncomplex			3*
Art. 6 Wohv	3. Vaststelling en wijziging Overleg wet- overeenkomst	4		
Art. 2 t/m 5b Wohv	4. Vaststelling participatie reglement Bewoners Commissie	4		
Art. 3 lid 2 sub k	5. Uitspraken Klachtencommissie Mozaiek Wonen (jaarverslag)	1		
Art. 10 Overlegwetovereenkomst	6. Oprichten Bewoners Commissie waar die ontbreken		3*	
Art. 11 Overlegwetovereenkomst	7. Huurdersbelangen bepleiten met betrekking tot een VvE van een gemengd complex			3*