

REGLEMENT GESCHILLENADVIESCOMMISSIE

Oost Flevoland Woondiensten (OFW)

Artikel 1

Begrippen

In dit reglement wordt verstaan onder:

- corporatie: Stichting Oost Flevoland Woondiensten (OFW), werkzaam als toegelaten instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet;
- het bestuur: Het bestuur van de corporatie;
- commissie: De geschillenadviescommissie van de corporatie als bedoeld in artikel 16 van het BBSH; corporatie;
- klant: De huurder, de medehuurder in de zin van artikel 7:266 en 7:267 BW, de persoon bedoeld in artikel 7:268 BW en de ex-(mede)huurder van woonruimte of bedrijfsruimte in eigendom van of in beheer bij de corporatie; de onderhuurder als bedoeld in artikel 7:269 BW en de woningzoekende naar woonruimte van Oost Flevoland Woondiensten.
- geschil: Een van een klant afkomstig stuk, gericht aan het bestuur, waaruit blijkt dat de klant zich niet kan verenigen met een handeling, dan wel het nalaten van een handeling van de corporatie of van door de corporatie bij haar werkzaamheden ingeschakelde personen, al dan niet op grond van een arbeidsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:610 BW voor de corporatie werkzaam, waardoor klant geacht kan worden rechtstreeks in zijn belang te zijn getroffen.

Een geschil of interpretatievraagstuk voortvloeiend uit de samenwerkingsovereenkomst tussen OFW en een huurdersorganisatie die tot doel heeft het behartigen van de belangen van de huurders van OFW.

Artikel 2

Taak van de Geschillenadviescommissie

1. De Geschillenadviescommissie adviseert het bestuur met betrekking tot de afhandeling van door het bestuur aan haar voorgelegde geschillen. Geschillen die rechtstreeks bij het bestuur worden ingediend, zullen door het bestuur ter behandeling aan de Geschillenadviescommissie worden voorgelegd.
2. De commissie beoordeelt de inhoud van het geschil vanuit het oogpunt van algemeen belang.

Artikel 3

Samenstelling en benoeming

1. De commissie bestaat uit drie leden die allen geen binding hebben met de werkorganisatie van OFW.
2. De leden worden benoemd en ontslagen door het bestuur.
 - Eén lid vertegenwoordigt de huurders; voor deze benoeming verzoekt het bestuur de huurders tot een voordracht te komen, waarvan slechts gemotiveerd zal worden afgeweken.
 - Eén lid wordt rechtsreeks aangewezen door de corporatie, maar heeft geen binding met de werkorganisatie.
 - Eén lid, die geen binding heeft met de corporatie, wordt benoemd op voordracht van de twee overige leden en is tevens voorzitter van de commissie.
 - De commissie wijst voorts zelf de secretaris aan.
3. Voor elk lid wordt een plaatsvervanger benoemd.

4. De leden en hun plaatsvervangers worden voor een periode van zes jaar benoemd.
5. Het lidmaatschap van de commissie eindigt door:
 - het verstrijken van de termijn als bedoeld in lid 4;
 - het schriftelijk bedanken voor het lidmaatschap bij het bestuur;
 - overlijden;
 - een daartoe strekkend besluit van het bestuur tot ontbinding van de hele commissie; in dit geval wordt de Raad van Commissarissen hierover geïnformeerd
6. Een door het verstrijken van de in lid 4 genoemde termijn aftredend lid van de commissie is eenmaal herbenoembaar voor een periode van zes jaar.
7. De commissie wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris. De ambtelijk secretaris is medewerker van OFW en geen lid van de commissie.

Artikel 4 Voordracht van het lid en plaatsvervangend lid namens de huurders

1. De huurdersorganisaties die tot doel hebben het behartigen van de belangen van de huurders van OFW doen een voordracht voor een lid (en een plaatsvervangend lid voor dit betreffende lid) van de geschillenadviescommissie. Deze voordracht wordt door hun ledenraad bekrachtigd.

Artikel 5 Bevoegdheid

1. Voor zover geschillen betrekking hebben op (een voorstel tot verhoging van) de huurprijs, servicekosten of de levering van warmte en koude deelt de commissie namens het bestuur schriftelijk aan de klant mee dat dit geschil niet in behandeling zal worden genomen, maar dat betrokkene een beroep kan doen op de huurcommissie dan wel de kantonrechter.
2. De commissie neemt geen geschillen in behandeling waarover reeds het oordeel van een instantie met een wettelijk opgedragen geschillen beslechtende taak is gevraagd door hetzij de klant hetzij de corporatie. Wanneer een dergelijk geschil reeds in behandeling is, zal de behandeling worden gestaakt. De secretaris van de commissie bericht de klant in deze gevallen schriftelijk namens het bestuur.
3. Indien de commissie constateert dat een geschil niet voldoet aan de omschrijving daarvan in artikel 1, adviseert zij het bestuur het geschil op deze grond niet in behandeling te nemen en dat aan de klant mee te delen.
4. Indien de commissie van mening is dat een geschil door de werkorganisatie kan worden opgelost en deze daartoe nog onvoldoende in de gelegenheid is geweest, kan zij in het belang van een spoedige afhandeling afzien van advisering aan het bestuur en het geschil rechtstreeks aan de werkorganisatie doorgeven. De klant wordt daarover door de commissie schriftelijk geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld binnen een termijn van twee weken bezwaar te maken tegen deze wijze van afhandeling.

Artikel 6**Vorbereiding van de vergadering**

1. De klant krijgt onverwijld van of namens de commissie schriftelijk bericht van ontvangst van het geschil. In deze bevestiging staan de termijnen genoemd waarbinnen over een geschil een uitspraak wordt gedaan.
2. De commissie nodigt de klant zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie weken uit om het geschil mondeling toe te lichten. Tussen uitnodiging en vergadering verstrijken minimaal vijf dagen.
3. De vergadering is niet openbaar. De commissie kan bij de vergadering die personen uitnodigen van wie zij meent dat zij een bijdrage kunnen leveren aan de behandeling van het geschil. De commissie is gehouden de klant bij de uitnodiging voor de vergadering mee te delen welke andere personen zij heeft uitgenodigd.
4. Personeelsleden van de corporatie wier handelen of nalaten daarvan onderwerp is van het geschil, worden in de gelegenheid gesteld hun visie op het gebeurde te geven. In het algemeen past de commissie het principe van hoor en wederhoor toe.

Artikel 7**De vergadering**

1. De klant wordt gedurende de vergadering in staat gesteld het geschil toe te lichten. De klant mag zich laten vertegenwoordigen dan wel laten bijstaan door maximaal twee personen, indien dit tenminste 24 uur voor aanvang van de vergadering aan de commissie is gemeld.
2. Wanneer de commissie een nader onderzoek of advisering door derden noodzakelijk acht, kan zij besluiten de behandeling op een nader te bepalen tijdstip voort te zetten.

Artikel 8**De werkwijze van de commissie**

1. De functie van voorzitter en secretaris zijn gekoppeld aan de benoeming (zie artikel 3, sub 2).
2. Een lid neemt niet deel aan de beraadslagingen en de stemming over een geschil indien het geschil betrekking heeft op door dat lid jegens de klager verrichte handelingen of nalatigheden of indien het lid opdracht tot zodanige handelingen heeft gegeven. In dat geval wordt een beroep gedaan op de plaatsvervanger van het betreffende lid.
3. De commissie brengt jaarlijks schriftelijk verslag uit van haar werkzaamheden aan het bestuur.
4. De verslaglegging wordt verzorgd door de ambtelijk secretaris en tevens medewerker van de corporatie.

Artikel 9**Stemmen**

1. De commissie beslist bij meerderheid van stemmen over de inhoud van haar advies aan het bestuur.
2. Ieder lid stemt zonder last of ruggespraak.
3. Besluiten kunnen worden genomen als tenminste twee leden aanwezig zijn.

Artikel 10 Advies

1. De commissie beslist over een advies buiten aanwezigheid van derden en brengt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken nadat hoor en wederhoor is toegepast haar advies schriftelijk uit aan het bestuur.
2. De commissie toetst de inhoud van het uit te brengen advies aan het vastgesteld beleid door het bestuur van de corporatie.
3. De commissie doet haar uitspraak op basis van gekwalificeerd adviesrecht aan het bestuur van OFW.
4. De klant ontvangt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken nadat het advies aan het bestuur is uitgebracht, de schriftelijke beslissing van het bestuur op het geschil.
5. Indien het bestuur het advies van de geschillencommissie niet overneemt wordt de Raad van Commissarissen van de corporatie hierover geïnformeerd.

Artikel 11 Secretariaat

Het secretariaat van de commissie wordt gevoerd door de ambtelijk secretaris van de commissie.

Artikel 12 Geschillen en interpretatievragen voortvloeiend uit een samenwerkingsovereenkomst tussen OFW en een huurdersorganisatie

1. Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit de samenwerkingsovereenkomst tussen OFW en een huurdersorganisatie die tot doel heeft het behartigen van de belangen van de huurders van OFW al dan niet in combinatie met de Wet op overleg huurders verhuurder (Wohv), kunnen op verzoek van een der partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan de geschillenadviescommissie.
2. De geschillenadviescommissie toetst of partijen de bepalingen van de Wohv dan wel de afspraken in de overeenkomst zijn nagekomen.
3. De geschillenadviescommissie besluit binnen zes weken na haar aantreden over het voorgelegde geschil. Deze termijn kan eenmalig, na schriftelijke en gemotiveerde kennisgeving, worden verlengd met maximaal twee weken.
4. Zolang het geschil onderwerp van arbitrage is, wenden partijen zich niet tot de kantonrechter, behoudens gevallen waarmee een spoedeisend belang is gemoeid.
5. De uitspraak van de geschillenadviescommissie is bindend, tenzij een van de partijen binnen twee weken na de uitspraak alsnog besluit het geschil voor te leggen aan de kantonrechter.

Artikel 13 Wijziging en vaststelling reglement

1. Dit reglement kan worden gewijzigd door het bestuur nadat de huurdersorganisaties die tot doel hebben het behartigen van de belangen van de huurders van OFW in de gelegenheid zijn gesteld zich hierover uit te spreken.
2. In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, beslist het bestuur.

Gewijzigd: 24 januari 2006, 10 november 2009