

REGLEMENT GESCHILLENADVIESCOMMISSIE

Artikel 1: Begrippen

Geschillenadviescommissie	De Klachtencommissie, ingesteld door één of meerdere corporaties om onafhankelijke adviezen over klachten ten aanzien van het doen en nalaten van de corporatie(s) aan de corporatie(s) uit te brengen, om zodoende een bijdrage te leveren aan het verantwoord functioneren van de corporatie(s).
Corporatie	Toegelaten instelling in de zin van artikel 19 Woningwet, die de Geschillenadviescommissie mede heeft ingesteld.
Aangesloten corporaties	Een van de volgende corporaties, die met de Geschillenadviescommissie een overeenkomst hebben gesloten voor de behandeling van geschillen met hun huurders: <ul style="list-style-type: none">– Havensteder, gevestigd te Rotterdam– Maasdelta Groep, gevestigd te Spijkenisse– Woonstichting Patrimonium, gevestigd te Barendrecht– Woonplus, gevestigd te Schiedam– Woonstad Rotterdam, gevestigd te Rotterdam– Stadswonen, gevestigd te Rotterdam– 3B Wonen, gevestigd te Bergschenhoek– MaasWonen, gevestigd te Rotterdam– Samenwerking, gevestigd te Vlaardingen– Waterweg Wonen, gevestigd te Vlaardingen– Hef Wonen, gevestigd te Rotterdam
Bestuur	Het bestuur van een corporatie.
Bestuurlijke vertegenwoordiging	De besturen van de aangesloten corporaties gezamenlijk.
Huurdersorganisatie	De organisatie als bedoeld in art 1 lid1 sub f van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder.
Bewonerscommissie	De organisatie als bedoeld in art 1 lid1 sub g van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder
Klager	Klager kan zijn: <ul style="list-style-type: none">– Een huurder van woon- of bedrijfsruimte van een aangesloten corporatie.– Een medehuurder in de zin van de artikelen 7:266 en 7:267 BW en een persoon bedoeld in artikel 7:268 lid 2 BW.– De consument koper van een door een aangesloten corporatie verkochte woning kan een klacht indienen over handelen en nalaten van de corporatie tijdens de aankoop- en/of de terugkoop-procedure, onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 1 onder m.

Wie met betrekking tot de hiervoor genoemde woon- of bedrijfsruimte een status had als hiervoor opgesomd, zij het tot een jaar na het tijdstip waarop de gedraging van een corporatie plaatsvond.

Klacht Een van een klager afkomstig in de Nederlandse taal gesteld geschrift, gericht aan de Geschillenadviescommissie, waaruit blijkt dat klager zich niet kan verenigen met een handelen of nalaten van de corporatie of het handelen of nalaten van personen die voor of namens de corporatie werkzaamheden verrichten.

Advies Met redenen omkleed onafhankelijk schriftelijk advies dat de Geschillenadviescommissie uitbrengt aan het bestuur van een aangesloten corporatie.

Artikel 2: Doel en taak van de Geschillenadviescommissie

1. Het doel van de Geschillenadviescommissie is het uitbrengen van onafhankelijke adviezen over klachten om zodoende een bijdrage te leveren aan het functioneren van de corporatie(s).
2. De Geschillenadviescommissie beoordeelt ingediende klachten en adviseert het bestuur met betrekking tot de behandeling van klachten.
3. De Geschillenadviescommissie kan het bestuur naar aanleiding van de behandeling van een klacht een aanbeveling geven over het gevoerde of te voeren beleid.
4. De Geschillenadviescommissie is onafhankelijk.
5. De leden van de Geschillenadviescommissie onderschrijven onverkort de beginselen uit de Aedes Governance-code.

Artikel 3: Samenstelling Geschillenadviescommissie, profiel en benoeming van leden

1. De Geschillenadviescommissie bestaat uit tenminste vijf leden, waarvan tenminste twee plaatsvervangend leden. De leden en de plaatsvervangend leden hebben op persoonlijke titel zitting in de commissie.
2. De leden en de plaatsvervangend leden van de Geschillenadviescommissie worden benoemd en ontslagen door de bestuurlijke vertegenwoordiging.
3. De bestuurlijke vertegenwoordiging benoemt als volgt:
 - a. één lid -tevens voorzitter- op voordracht van een werkgroep;
 - i. deze werkgroep bestaat uit twee leden namens de bestuurlijke vertegenwoordigers van de aangesloten corporaties en twee vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie(s);
 - b. de helft van de overige leden op voordracht van (een van) de huurdersorganisatie(s);
 - c. de andere helft van de overige leden op voordracht van de bestuurlijke vertegenwoordiging;
 - d. de plaatsvervangend leden kunnen op verzoek van de voorzitter ieder lid bij afwezigheid vervangen.
4. De bestuurlijke vertegenwoordiging stelt een profielschets van de leden op. Alle leden moeten in ieder geval voldoen aan de volgende vereisten:
 - a. leden zijn in staat tot onafhankelijke, onpartijdige en objectieve oordeelsvorming;
 - b. leden hebben maatschappelijke ervaring en zijn maatschappelijk betrokken.
5. Een lid van de Geschillenadviescommissie mag niet in een zodanige relatie tot de corporatie staan of hebben gestaan dat hij niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn. De criteria voor de gewenste onafhankelijkheid zijn dat het betrokken lid, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerd partner of andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming niet is geweest:

- a. lid van de interne toezichthouder van een van de aangesloten corporaties;
 - b. lid van de directie of het bestuur van een van de aangesloten corporaties;
 - c. werknemer van een van de aangesloten corporaties;
 - d. bestuurslid van de huurdersorganisatie(s) van een van de aangesloten corporaties;
 - e. belast is met, of mede uitvoering geeft aan het overheidstoezicht op een van de aangesloten corporaties;
 - f. aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur van een zakelijke relatie van een van de aangesloten corporaties;
 - g. leden van het college van burgemeester en wethouders van gemeenten in de woningmarktregio van een van de aangesloten corporaties als bedoeld in artikel 41 tot en met 41d van de Woningwet;
 - h. een persoon die een persoonlijke financiële vergoeding van een van de aangesloten corporaties, huurdersorganisaties of bewonerscommissie ontvangt, anders dan de vergoeding in verband met het lidmaatschap van de Geschillenadviescommissie;
6. De leden worden voor een periode van vier jaar benoemd.
- a. Een door het verstrijken van deze termijn aftredend lid is opnieuw benoembaar voor vier jaar.
 - b. Ieder lid kan ten hoogste drie termijnen lid van de Geschillenadviescommissie zijn.
 - c. De leden treden af volgens een door de Geschillenadviescommissie vastgesteld rooster van aftreden. Dit rooster van aftreden wordt zodanig vastgesteld dat de continuïteit van de kennis en ervaring binnen de commissie gewaarborgd is.
 - d. Het rooster van aftreden wordt gepubliceerd op de website van de Geschillenadviescommissie.
7. Het lidmaatschap van de Geschillenadviescommissie eindigt door:
- a. het verstrijken van de termijn als bedoeld in lid 6;
 - b. het schriftelijk opzeggen van het lidmaatschap;
 - c. overlijden van het lid;
 - d. een met redenen omkleed besluit van de bestuurlijke vertegenwoordiging, waarin wordt geconstateerd dat het betrokken lid zijn functie niet meer onafhankelijk of naar behoren kan vervullen
8. Vooruitlopend op het einde van een lidmaatschap stelt de Geschillenadviescommissie de bestuurlijke vertegenwoordiging en de huurdersorganisaties 6 maanden van tevoren van dit einde op de hoogte.
- a. Met inachtneming van lid 3 onder a van dit artikel stelt de bestuurlijke vertegenwoordiging, indien het gaat om de functie van voorzitter, binnen een maand na ontvangst van de mededeling van de Geschillenadviescommissie een werkgroep in met het verzoek binnen twee maanden nadat de werkgroep is ingesteld een voordracht te doen.
 - b. Indien een lid, dat op voordracht van de huurdersorganisatie is benoemd, aftreedt, zal de bestuurlijke vertegenwoordiging de huurdersorganisatie binnen 2 maanden verzoeken een voordracht te doen.
 - c. Indien de bestuurlijke vertegenwoordiging oordeelt dat de voorgedragen persoon niet voldoet aan de profielschets van het 4e lid of aan de criteria van het 5e lid, deelt de bestuurlijke vertegenwoordiging dat schriftelijk en met redenen omkleed mee aan de partij die de voordracht deed, met verzoek om binnen een maand een andere voordracht uit te brengen.
9. De bestuurlijke vertegenwoordiging kan een tijdelijk lid benoemen om te voorkomen dat een Geschillenadviescommissie uit minder dan vijf leden bestaat.
10. De bestuurlijke vertegenwoordiging stelt de Geschillenadviescommissie een secretaris ter beschikking. De secretaris is geen lid en heeft geen stemrecht.

Artikel 4 Voorleggen klacht aan de Geschillenadviescommissie

1. Een klager kan langs elektronische weg of per post een klacht indienen bij de Geschillenadviescommissie door schriftelijk in de Nederlandse taal een klacht aan de Geschillenadviescommissie toe te sturen.
2. Uit de klacht moet blijken welke concrete gedragingen aan de corporatie worden verweten.
3. Een klacht kan worden onderbouwd met relevante documenten of beeldmateriaal.
4. Partijen kunnen zich in elk stadium van de procedure door een derde laten vertegenwoordigen of laten bijstaan.
5. De Geschillenadviescommissie neemt klachten kosteloos in behandeling.
6. Klager kan zijn klacht op elk moment gedurende de procedure intrekken.

Artikel 5: Klachten die niet in behandeling worden genomen

1. De volgende klachten neemt de Geschillenadviescommissie niet in behandeling:
 - a. Een klacht die later dan een jaar na het verweten handelen of nalaten van een corporatie is ingediend.
 - b. Een klacht die anoniem is ingediend of discriminerend van aard is.
 - c. Een klacht waaruit onvoldoende duidelijk wordt welk concreet handelen of nalaten de corporatie wordt verweten.
 - d. Een klacht over een onderwerp waarvoor de wetgever krachtens (semi-) dwingend recht de uitsluitende bevoegdheid tot geschillenbeslechting heeft neergelegd bij de rechter of de huurcommissie, waaronder onder meer doch niet uitsluitend klachten over af- en toewijzing van woningen, huurprijsaanpassingen en afrekening van servicekosten en kosten van warmtelevering.
 - e. Indien een betrokken corporatie niet of onvoldoende in de gelegenheid is geweest om de klacht op te lossen. In dat geval zendt de Geschillenadviescommissie de klacht door aan de corporatie, hetgeen de klager wordt meegedeeld. De corporatie kan dan gedurende een termijn van 6 weken alsnog de klacht oplossen.
 - f. Een klacht waarbij de klager geen belang heeft.
 - g. Een klacht betreffende een bestuursbesluit met algemene strekking.
 - h. Indien de klacht louter het verstrekken van vergunningen op grond van de Huisvestingswet betreft.
 - i. Indien klager of de corporatie de kwestie waarop de klacht betrekking heeft reeds heeft voorgelegd aan een rechter, huurcommissie, arbiter, mediator of een andere onafhankelijke instantie of indien een van de instanties als bedoeld in dit lid al een uitspraak over de zaak heeft gedaan.
 - j. Indien de Geschillenadviescommissie de klacht reeds heeft behandeld, daarover advies heeft uitgebracht en het bestuur conform dat advies heeft besloten of daarvan gemotiveerd is afgeweken.
 - k. Een klacht gerelateerd aan een gedraging met betrekking tot een wanbetaling, een huurbeëindiging of het afsluiten van nutsvoorzieningen.
 - l. Een klacht met betrekking tot schadevergoeding waarbij de zaak al dan niet in behandeling is bij een verzekeringsmaatschappij.
 - m. Een klacht waarvoor een andere vorm van geschillenbeslechting open staat, zoals de geschillenregeling taxaties in de koopgarantvoorwaarden.
2. Indien de Geschillenadviescommissie een klacht niet in behandeling neemt, stelt zij de klager daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk en gemotiveerd op de hoogte.

Artikel 6: Verwerking van klachten

1. Klager krijgt van of namens de Geschillenadviescommissie binnen veertien dagen schriftelijk bericht van ontvangst van de klacht met daarin de vermelding van de datum van ontvangst en of de klacht ontvankelijk is of dat de klacht op grond van een artikel in dit reglement niet in behandeling wordt genomen.
2. De Geschillenadviescommissie stuurt een kopie van de klacht naar de corporatie. De Geschillenadviescommissie stelt daarbij de corporatie in de gelegenheid schriftelijk haar standpunt kenbaar te maken en vraagt de corporatie om alle relevante stukken met betrekking tot de klacht binnen een door de commissie gestelde termijn aan haar toe te sturen.
3. Als na ontvangst van het standpunt en relevante stukken van de corporatie deze aanleiding geven tot het wijzigen van de ontvankelijkheid meldt de Geschillenadviescommissie de klager dit per omgaande onder vermelding van op grond van welk artikel de ontvankelijkheid wijzigt.
4. De Geschillenadviescommissie kan de klager in de ontvangstbevestiging verzoeken stukken ter nadere onderbouwing van de klacht toe te zenden.
5. In de ontvangstbevestiging aan de klager wordt verwezen naar het reglement van de Geschillenadviescommissie, gepubliceerd op de website van de Geschillenadviescommissie en op die van de betrokken corporatie.
6. De Geschillenadviescommissie kan besluiten om klachten van verschillende klagers, die een onderling samenhangend verband vertonen, samen te voegen en tegelijkertijd te behandelen.

Artikel 7: Voorbereiding van de zitting

1. Tenzij de klacht op grond van artikel 5 niet inhoudelijk in behandeling wordt genomen stelt de Geschillenadviescommissie partijen in de gelegenheid hun standpunt mondeling toe te lichten in een daarvoor belegde hoorzitting.
2. De Geschillenadviescommissie stuurt binnen 3 weken nadat de nadere onderbouwing en informatie als bedoeld in de artikelen 6 lid 3 en 6 lid 6 is ontvangen aan partijen bericht over de datum en het tijdstip van de hoorzitting. Bij dit bericht is in beginsel het dossier gevoegd, waarin alle stukken opgenomen zijn die op de zaak betrekking hebben. Tussen uitnodiging en zitting verstrijken minimaal vijf werkdagen.
3. De Geschillenadviescommissie kan in haar uitnodiging voor de hoorzitting partijen vragen ter zitting nadere informatie te verschaffen naar de omstandigheden die hebben geleid tot de klacht. De Geschillenadviescommissie kan specificeren naar aanleiding van welke vragen zij op de hoorzitting nadere informatie wenst.
4. De Geschillenadviescommissie kan zich door een deskundige laten adviseren.
5. De Geschillenadviescommissie kan op locatie een onderzoek instellen. Hiervoor kan zij een lid tot rapporteur benoemen. Zowel de klager als de corporatie kunnen vooraf worden uitgenodigd daarbij aanwezig te zijn.

Artikel 8: De zitting

1. De Geschillenadviescommissie past bij de hoorzitting het principe van hoor en wederhoor toe.
2. De Geschillenadviescommissie vergadert met tenminste drie leden, waaronder de voorzitter. Per vergadering is ten minste één lid aanwezig dat is benoemd op voordracht van een huurdersorganisatie.
3. Voor aanvang van de behandeling van de klacht kunnen de zittingsleden door zowel de klager als de vertegenwoordiger van de corporatie worden gewraakt op grond van feiten of omstandigheden, die het vormen van een onpartijdig oordeel zouden kunnen bemoeilijken. Op grond van zodanige feiten of omstandigheden kunnen leden zich ook verschonen. De commissie beslist zo spoedig mogelijk of de wraking onderscheidenlijk de verschoning wordt toegestaan. In geval van staking van de stemmen is de wraking respectievelijk verschoning toegestaan. Het gewraakte lid onthoudt zich van stemming.
4. Zittingen van de Geschillenadviescommissie zijn niet openbaar.

5. De Geschillenadviescommissie kan bij de zitting personen uitnodigen van wie zij meent dat zij een bijdrage kunnen leveren aan de behandeling van de klacht.
6. De Geschillenadviescommissie is gehouden zowel de klager als de corporatie bij de uitnodiging voor de zitting mee te delen welke andere personen zij heeft uitgenodigd.
7. Tijdens de zitting kan klager de klacht toelichten. Partijen mogen zich laten vertegenwoordigen of laten bijstaan. Een vertegenwoordiger moet schriftelijk gemachtigd zijn door klager, indien klager niet aanwezig is.
8. Medewerkers van de corporatie wier handelen of nalaten onderwerp is van de klacht worden in de gelegenheid gesteld hun persoonlijke visie op het gebeurde te geven.

Artikel 9: Adviezen

1. De beraadslagingen van de Geschillenadviescommissie zijn niet openbaar.
2. De Geschillenadviescommissie baseert haar oordeel op de ingebrachte stukken en op de tijdens de hoorzitting naar voren gebrachte informatie.
3. De Geschillenadviescommissie beslist bij meerderheid van stemmen.
4. Ieder lid stemt zonder last of ruggenspraak.
5. De Geschillenadviescommissie brengt binnen drie weken na de hoorzitting haar schriftelijk advies uit aan het bestuur van de corporatie tegen wie de klacht gericht is en aan de klager.
6. Het advies van de Geschillenadviescommissie is niet bindend, maar het bestuur van de corporatie tegen wie de klacht gericht is kan slechts schriftelijk en gemotiveerd van het advies afwijken.
7. Het bestuur van de corporatie tegen wie de klacht gericht is maakt binnen één maand na ontvangst van het advies zijn beslissing schriftelijk kenbaar aan klager en aan de Geschillenadviescommissie. Als het bestuur van de corporatie tegen wie de klacht gericht is afwijkt van het advies, motiveert het dit schriftelijk aan de Geschillenadviescommissie en klager.
8. De bestuurder van de corporatie wijst bij de kennisgeving van zijn beslissing aan de klager op de mogelijkheid voor een huurder om tot uiterlijk een jaar na het tijdstip waarop de gedraging van de verhuurder heeft plaatsgevonden op grond van artikel 4.5 Uitvoeringswet Huurprijzen een uitspraak aan de Huurcommissie te vragen.
9. Bij de bekendmaking van het besluit wordt het advies van de Geschillenadviescommissie altijd toegevoegd.

Artikel 10: Spoedeisende klachten

1. De voorzitter van de Geschillenadviescommissie kan op verzoek van klager de commissie bijeenroepen om een klacht met een spoedeisend belang te behandelen. In deze 'spoedprocedure' kan de voorzitter beslissen dat de Geschillenadviescommissie afwijkt van de in dit reglement voorziene vormen en termijnen.
2. De voorzitter gaat daartoe over wanneer hij of zij, gelet op de aard van de klacht en de betrokken belangen, een onverwijlde behandeling en advisering nodig acht. Beslist de voorzitter dat een spoedprocedure niet nodig is, dan doet hij of zij hiervan onverwijld schriftelijk mededeling aan klager en bestuur.
3. Artikel 9 lid 6 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het bestuur binnen één week op het advies van de Geschillenadviescommissie beslist.

Artikel 11: Bescherming persoonsgegevens

1. Leden van de Geschillenadviescommissie en haar secretariaat zijn verplicht tot geheimhouding van gegevens waarvan zij in het kader van de behandeling van geschillen kennis hebben genomen.
2. De Geschillenadviescommissie draagt er zorg voor dat stukken en/of gegevens die ten behoeve van behandeling van een klacht zijn ingebracht en betrekking hebben op de persoon van klager of derden, vertrouwelijk behandeld worden, alles met inachtneming van wet- en regelgeving over bescherming van persoonsgegevens.

3. De secretaris van de Geschillenadviescommissie archiveert een exemplaar van alle verslagen en stukken gedurende vijf jaren na een uitspraak.
4. Klager heeft geen recht op kopieën of inzage van stukken, indien deze persoonsgegevens van derden bevatten en voor het verstrekken van die gegevens geen toestemming van de betrokkenen is verkregen. De Geschillenadviescommissie informeert klager hierover. Indien wel toestemming is verkregen en stukken aan hem zijn geopenbaard is klager verplicht tot geheimhouding van die gegevens – ook daarover wordt klager geïnformeerd.
5. Het advies van de Geschillenadviescommissie aan het bestuur is uitsluitend geanonimiseerd openbaar, dit ter bescherming van de persoonsgegevens van klager, werknemers of derden.

Artikel 12: Faciliteiten

1. Het bestuur stelt de faciliteiten ter beschikking die de Geschillenadviescommissie nodig heeft om haar werkzaamheden te kunnen verrichten.
2. Het bestuur stelt vergoedingen vast voor de leden van de Geschillenadviescommissie.

Artikel 13: Registratie en verslag van werkzaamheden

1. De Geschillenadviescommissie houdt een register bij van ontvangen klachten. Dit register vermeldt:
 - a. ontvangen klachten (nummer, adres en het onderwerp van de klacht)
 - b. het aantal niet-ontvankelijk verklaarde klachten met vermelding van grondslag
 - c. het aantal verwijzingen naar een corporatie
 - d. het aantal in behandeling genomen klachten
 - e. de behandelingstermijn van de klachten
 - f. de uitgebrachte adviezen
 - g. de strekking van elk advies.
2. De Geschillenadviescommissie bespreekt dit register periodiek intern en met de bestuurlijke vertegenwoordiging.
3. De Geschillenadviescommissie brengt jaarlijks aan de bestuurlijke vertegenwoordiging en aan de huurdersorganisaties verslag uit van haar werkzaamheden:
 - a. een uittreksel van het klachtenregister:
 - i. het aantal binnengekomen klachten
 - ii. de aard van de klachten
 - iii. aanduiding ontvankelijk / niet ontvankelijk
 - iv. verwezen naar de corporatie en
 - v. onderscheid gegrond / ongegrond / gedeeltelijk gegrond.
4. De corporatie verantwoordt zich over de afhandeling van klachten in haar jaarverslag. Daarbij vermeldt de corporatie het aantal tegen gedragingen van de corporatie ingediende klachten bij de Geschillenadviescommissie en het percentage van de gevallen waarin het advies van de Geschillenadviescommissie niet is opgevolgd.

Artikel 14: Vaststelling en wijziging reglement, onvoorziene omstandigheden

In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, beslist de Geschillenadviescommissie.

Dit reglement is opgesteld op basis van het voorbeeldreglement van Aedes/Woonbond en is in werking getreden op 1 januari 2019. Sindsdien is het reglement op onderdelen geactualiseerd in verband met wijzigingen in wet- en regelgeving en de toetreding of uittreding van woningcorporaties.