

Samen start je sterker



Reglement
projectbeheerders-
commissie

sjht Jongeren
huisvesting

Status

Vastgesteld door Projectbeheerderscommissie	d.d.: 16-10-2017
PDCA 2020: update naar nieuwe huisstijl, verder geen inhoudelijke veranderingen. Vastgesteld door projectbeheerderscommissie	d.d. : 01-10-2020

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

Artikel 1: Begrippen

In dit reglement wordt verstaan onder:

De Stichting:	De Stichting Jongeren Huisvesting Twente, gevestigd te Enschede, werkzaam als toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.
Bestuurder :	De directeur bestuurder van de stichting.
Project :	Bundeling van verhuureenheden, op zodanige wijze dat gehele woningbezit in projecten is onderverdeeld.
Huurders :	Degenen die huurder zijn van een woning of wooneenheid binnen één bepaald project.
Projectbeheerder:	Gekozen huurder als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de Statuten.
Projectbeheerderscommissie:	De commissie bestaande uit alle projectbeheerders als bedoeld in artikel 12 van de statuten, welke projectbeheerderscommissie fungeert als een in het belang van alle huurders van wooneenheden van de stichting ingestelde commissie waarin alle huurders het recht hebben plaats te nemen; de commissie vertegenwoordigt derhalve de huurders van de wooneenheden van de stichting gezamenlijk.
Raad van Commissarissen:	De Raad van Commissarissen van de stichting.
Commissaris:	Een lid van de Raad van Commissarissen.

Artikel 2. Doel

SJHT heeft een organisatie die gekenmerkt wordt door een belangrijke inbreng van de huurders. Wegens de ideële doelstelling van de stichting met betrekking tot huurdersparticipatie en leerschool voor jongeren, is binnen de stichting een groot aantal projectbeheerders actief.

Hoofdstuk II De projectbeheerderscommissie

Artikel 3: Samenstelling

1. De stichting heeft haar woningbezit onderverdeeld in "projecten" op zodanige wijze dat alle verhuurde of te verhuren eenheden zijn of worden opgenomen in een project. Degenen die huurders zijn van een woning of wooneenheid binnen één bepaald project worden aangeduid met "huurders". Uit de huurders worden al naar gelang van het aantal wooneenheden binnen het project één of twee personen gekozen als projectbeheerder(s). Het aantal: één of twee wordt bepaald door de bestuurder.
2. De projectbeheerders vormen tezamen de projectbeheerderscommissie.

Artikel 4: Taken en bevoegdheden projectbeheerders

1. Een projectbeheerder fungeert als intermediair tussen de stichting en de huurders van het project dat het betreft.
2. Een projectbeheerder vervult zijn functie in overleg met de bestuurder.
3. De taken van de projectbeheerder omvat het volgende:
 - a. Beheren van en toezicht houden op het toegewezen project;
 - b. Signaleren en melden van technische klachten;
 - c. Opleveren van de wooneenheden;
 - d. Beheren van de sleutelkast;
 - e. Het regelen van de sleuteloverdracht;
 - f. Verzorgen van tussentijdse registratie van warmtemeters (indien van toepassing);
 - g. Opnemen van meterstanden;
 - h. Signaleren van sociale problemen in het complex;
 - i. Handelend optreden bij bewonersconflicten;
 - j. Inhoud geven aan de gewenste huurdersparticipatie;
 - k. Deelnemen aan het projectbeheerdersoverleg als bedoeld in artikel 6;

- I. Onderhouden van contact buiten het maandelijks overleg met het personeel van de stichting over de dagelijkse gang van zaken;
4. De projectbeheerderscommissie heeft de volgende bevoegdheden:
 - a. bindende voordracht van toezichthouders als bedoeld in artikel 8;
 - b. (overleg) partner bij het maken van lokale prestatieafspraken op het gebied van wonen.
5. De projectbeheerder is niet bevoegd rechtshandelingen te verrichten op naam van de stichting. Hieronder valt o.a. het plaatsen van handtekeningen onder huurovereenkomsten en het verstrekken van opdrachten aan derden.

Artikel 5: Benoeming en ontslag

1. De projectbeheerders worden benoemd door de projectbeheerderscommissie uit de huurders van het betrokken project en bij gebreke daarvan uit alle andere huurders. De kandidaat zal zich bij de eerstvolgende vergadering aan de commissie voorstellen. De projectbeheerders-commissie kan vervolgens besluiten tot aannemen in de commissie of niet.
2. Projectbeheerders kunnen door de projectbeheerderscommissie worden ontslagen.
3. Een besluit tot ontslag kan door de commissie slechts worden genomen, nadat er overleg is geweest met de bestuurder en de 1^e medewerker Verhuur en Bewonerszaken en nadat de betrokken projectbeheerder in de gelegenheid is gesteld zich tegenover de commissie te verklaren.
4. Het lidmaatschap van de commissie eindigt:
 - a. door overlijden van de projectbeheerder;
 - b. door aftreden van de projectbeheerder;
 - c. door ontslag van de projectbeheerder.
5. Voor het geval van een vacature ontstaat ten aanzien van een projectbeheerder draagt de bestuurder ervoor zorg door middel van elektronische of schriftelijke kennisgeving dat alle huurders in kennis worden gesteld van de vacature en worden uitgenodigd zich beschikbaar te stellen.
6. Indien er meerdere kandidaten beschikbaar zijn voor het vervullen van een vacature ten aanzien van een projectbeheerder wordt de kandidaat benoemd die volgens de commissie de functie het beste kan vervullen.
7. Voor het geval een vacature aanwezig is ten aanzien van een projectbeheerder kan een medewerker van de stichting de taken waarnemen. Deze medewerker zal echter geen lid zijn van de commissie.
8. Voor het geval er sprake is van een vacature ten aanzien van één of meerdere projectbeheerders, blijft de commissie desalniettemin bevoegd.

Hoofdstuk III Projectbeheerdersoverleg, besluitvorming en voordracht toezichthouder

Artikel 6: Projectbeheerdersoverleg

1. Tussen de projectbeheerders en de stichting vindt regelmatig overleg plaats. In verband met de zomervakantie vindt er in principe geen overleg plaats in de maanden juli en augustus.
2. Tijdens het overleg zal worden gesproken over beheer- en beleidszaken, de gewenste huurdersparticipatie en technische en sociale problemen betreffende de projecten.
3. De commissie wordt tijdens een overleg vertegenwoordigd door de aanwezige projectbeheerders.
4. Het overleg wordt voorgezeten door de voorzitter van de projectbeheerderscommissie en genotuleerd door de stichting. De voorzitter wordt gekozen uit alle (huidige) leden van de commissie. Leden kunnen zichzelf verkiesbaar stellen. Bij meer dan één geïnteresseerde voor deze functie zal het aantal stemmen doorslag geven over de aanstelling van de voorzitter.
5. De voorzitter stelt in overleg met de SJHT de agenda voor de vergadering op en zal deze voorzitten.

6. De datum en tijdstip van overleg wordt voor het gehele kalenderjaar bepaald door de projectbeheerderscommissie in overleg met de stichting. Een overzicht hiervan zal aan het begin van elk kalenderjaar worden gestuurd naar alle projectbeheerders per email.
7. De stichting attendeert de projectbeheerders per email op een aankomend overleg. Deze uitnodiging bevat naast de agenda van dit komend overleg ook de notulen van het vorig overleg.
8. De projectbeheerders krijgen de gelegenheid om voor een komend overleg onderwerpen aan de agenda toe te voegen.

Artikel 7: Besluitvorming

1. Besluiten met betrekking tot het benoemen en ontslaan van projectbeheerders, de voordracht van een commissaris en het wijzigen van dit reglement kunnen alleen genomen worden tijdens een projectbeheerdersoverleg.
2. Alle aanwezige projectbeheerders tijdens een projectbeheerdersoverleg hebben het recht om één stem uit te brengen bij het nemen van besluiten als bedoeld in lid 1. Deze besluiten kunnen alleen genomen worden indien de meerderheid van de commissieleden aanwezig is tijdens het overleg. Indien dit niet het geval is, dan kunnen op een volgend overleg alsnog geldige besluiten genomen worden ten aanzien van de onderwerpen die op de agenda van het oorspronkelijke overleg staan, ongeacht het aantal commissieleden dat op het volgend overleg aanwezig zal zijn.
3. Besluiten als bedoeld in lid 1 worden met meerderheid van stemmen genomen. Indien bij een stemming de stemmen staken, zal het besluit niet tot stand kunnen komen, echter bij een verkiezing tussen meerdere kandidaten voor benoeming tot projectbeheerder of voordracht als junior toezichthouder beslist het lot.
4. De commissie kan besluiten als bedoeld in lid 1 nemen buiten de aanwezigheid van de medewerkers van de stichting.
5. De commissie kan besluiten als bedoeld in lid 1 nemen buiten de aanwezigheid van de medewerkers van de stichting.

Artikel 8: Bindende voordracht van toezichthouders

1. Indien er geen huurdersorganisatie is, berust het voordrachtsrecht bij de huurders van alle woongelegenheden van de stichting gezamenlijk in die zin dat dit voordrachtsrecht aan de projectbeheerders toekomt. De projectbeheerderscommissie heeft het recht om een bindende voordracht te doen:
 - voor één Commissaris, indien de Raad van Commissarissen uit drie Commissarissen bestaat; dan wel
 - voor twee Commissarissen, indien de Raad van Commissarissen uit vier, vijf of zes Commissarissen bestaat; dan wel
 - voor drie Commissarissen, indien de Raad van Commissarissen uit zeven Commissarissen bestaat.Het aantal op grond van dit lid voorgedragen Commissarissen is zodanig dat zij tezamen ten minste een derde deel en niet de meerderheid van de Raad van Commissarissen kunnen uitmaken.
2. De Raad van Commissarissen gaat bij benoeming van Commissarissen niet aan een voordracht als bedoeld in het eerste lid voorbij, tenzij door die benoeming in strijd met artikel 30 van de Woningwet dan wel de profielschets zou worden gekomen.
3. Indien de Raad van Commissarissen niet overgaat tot benoeming van de voorgedragene(n) om reden dat door die benoeming in strijd met artikel 30 van de Woningwet dan wel de profielschets zou worden gekomen, benoemt de Raad van Commissarissen uit de kring van huurders van woongelegenheden van toegelaten instelling of uit de kring van huurdersorganisaties evenveel Commissarissen als het aantal vacante zetels waarop de voordracht betrekking had.

4. Bij hun voordracht neemt de projectbeheerderscommissie de door de Raad van Commissarissen vastgestelde en in artikel 16, vierde lid, van de statuten, vermelde profielschets in acht.
5. De Raad van Commissarissen deelt aan de projectbeheerderscommissie zo spoedig mogelijk mee wanneer een zetel, bestemd voor een persoon als bedoeld in het eerste lid, vrijkomt. De Raad van Commissarissen nodigt hen uit een voordracht te doen, rekening houdende met de door de Raad van Commissarissen vastgestelde en in artikel 16, vierde lid, van de statuten, vermelde profielschets.
6. De voordracht dient binnen zes weken na dagtekening van de in het vijfde lid bedoelde uitnodiging te worden gedaan. De Raad van Commissarissen kan, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de projectbeheerderscommissie de in dit lid vermelde termijn met ten hoogste zes weken verlengen.
7. Indien geen voordracht als bedoeld in het eerste lid is gedaan, draagt de Raad van Commissarissen er zorg voor dat hetzelfde aantal Commissarissen uit de huurders van de woongelegenheden van de stichting wordt benoemd als waarop die voordracht betrekking zou hebben gehad. De Raad van Commissarissen neemt daarbij het bepaalde in de laatste zin van het eerste lid van dit artikel en het tweede lid van dit artikel in acht.
8. Alvorens de Raad van Commissarissen een persoon tot Commissaris (her)benoemt, verzoekt de stichting aan de minister om zijn/haar zienswijze op de geschiktheid van de desbetreffende persoon voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen en de betrouwbaarheid van die persoon aan haar kenbaar te maken.

Artikel 9: Werving, selectie en (her)benoeming zijnde een voordracht van de projectbeheerderscommissie

1. De RvC deelt aan de projectbeheerderscommissie zo spoedig mogelijk mee wanneer een zetel, bestemd voor een bindende voordracht vanuit de projectbeheerderscommissie vrijkomt.
2. De projectbeheerderscommissie zal op basis van de profielschets overgaan tot een wervingsprocedure.
3. De door de projectbeheerderscommissie voorgedragen commissarissen van de RvC worden op openbare wijze geworven met inachtneming van artikel 11 van de Statuten. De vacature wordt op de website gepubliceerd en openbaar opengesteld. De Bestuurder heeft een adviserende rol.
4. Wanneer een persoon is geselecteerd als kandidaat voor toetreding tot de RvC, zal hij worden uitgenodigd voor gesprekken waarin de projectbeheerderscommissie zich een oordeel moet vormen over de geschiktheid van de kandidaat.
5. Indien deze gesprekken naar wederzijdse tevredenheid zijn verlopen, neemt de projectbeheerderscommissie het besluit tot de voorgenomen voordracht. Dit voornemen wordt besproken met de Bestuurder en medegedeeld aan de Raad van Commissarissen.
6. Een lid van de RvC wordt niet (her)benoemd dan nadat de Stichting de goedkeuring en positieve zienswijze van de minister als bedoeld in artikel 30 lid 3 van de Wet heeft ontvangen.
7. In geval van herbenoeming van een lid van de RvC op voordracht van de projectbeheerderscommissie wordt van diens functioneren in de RvC een evaluatie gehouden. Daarbij wordt rekening gehouden met de profielschets. De RvC vraagt vervolgens aan de projectbeheerderscommissie een bindende voordracht, waarbij zij zelf gemotiveerd aangeven of zij het aftredende lid wel of niet herbenoemd willen zien worden. De projectbeheerderscommissie maakt zijn eigen afwegingen en draagt óf hetzelfde lid aan óf een nieuwe kandidaat. De gronden waarop de projectbeheerderscommissie tot zijn voorgenomen besluit is gekomen worden in het besluit tot herbenoeming vermeld. Een lid van de RvC wordt niet herbenoemd dan nadat de Stichting de goedkeuring en positieve zienswijze van de minister als bedoeld in artikel 30 lid 3 van de Wet heeft ontvangen.

8. De gevolgde procedure van werving, selectie en (her)benoeming van door de projectbeheerderscommissie voorgedragen leden van de RvC wordt in het jaarverslag van de RvC verantwoord.
9. Ten aanzien van een door de projectbeheerderscommissie voorgedragen commissaris geldt, naast de profielschets van de RvC, het volgende:
 - a. ten tijde van de benoeming behoort de voorgedragen commissaris tot de categorie achttien tot dertig jarigen en neemt huisvesting van de stichting af;
 - b. de bepalingen in artikel 15 van de statuten van de stichting;
 - c. de voorgedragen commissaris moet binding hebben met de huurders van de stichting;
 - d. de voorgedragen commissaris moet in staat zijn de belangen van de stichting en zijn belanghebbenden te behartigen;
 - e. de voorgedragen commissaris moet geïnteresseerd zijn in de ontwikkelingen in de volkshuisvestingssector;
 - f. de voorgedragen commissaris moet de intentie hebben om de vaardigheden die nodig zijn om goed toezicht te kunnen houden voortdurend te ontwikkelen.
 - g. Gezien het vrijwillige karakter van de functie en de onafhankelijkheid van de commissie, mag de projectbeheerder niet in dienst zijn van de stichting.

Artikel 10: Wijzigen en vaststelling reglement

1. Dit reglement is vastgesteld door de commissie.
2. Wijzigingen van dit reglement zijn alleen voorbehouden aan de commissie.
3. Bepalingen in dit reglement mogen niet in strijd zijn met wetgeving en/of de statuten van de stichting.