

# **Reglement projectbeheerderscommissie Stichting Jongeren Huisvesting Twente**

Vastgesteld door de Projectbeheerderscommissie: 15 februari 2010

## 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 70 van de Woningwet;
De directeur	: De directeur van de stichting;
De medewerker technische dienst	: De medewerker van de afdeling Technische Dienst van de stichting;
De eerste medewerker verhuur- en bewonerszaken	: De eerste medewerker van de afdeling Verhuur- en Bewonerszaken van de stichting;
De medewerker combi beheer-wonen	: De medewerker van de stichting ter ondersteuning van de afdelingen Verhuur- en Bewonerszaken en de Technische Dienst;
Project	: De stichting heeft haar bezit aan woningen onderverdeeld in projecten op zodanige wijze dat alle verhuurde of te verhuren eenheden zijn of worden opgenomen in een project;
Huurder	: Degenen die huurder zijn van een woning of wooneenheid binnen één bepaald project;
Projectbeheerder	: Gekozen huurder als bedoeld in artikel 14 lid 1 van de statuten van de stichting;
De commissie	: De projectbeheerderscommissie als bedoeld in artikel 14 lid 3 van de statuten van de stichting;
De raad van toezicht	: De raad van toezicht van de stichting;
Toezichthouder	: Persoon die lid is van de raad van toezicht;
Junior toezichthouder	: Toezichthouder die is voorgedragen door de commissie.

## Artikel 2: Projectbeheerders

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

1. De projectbeheerder is een vrijwilliger die fungeert als contactpersoon tussen enerzijds de stichting en anderzijds de huurders van een bepaald complex of project.
2. De taken van de projectbeheerder omvat het volgende:
  - a. Beheren van en toezicht houden op het toegewezen project;
  - b. Inhoud geven aan de gewenste bewonersparticipatie;
  - c. Deelnemen aan het projectbeheerdersoverleg als bedoeld in artikel 3;
  - d. De projectbeheerder onderhoudt buiten het maandelijks overleg contact met het personeel van de stichting over de dagelijkse gang van zaken;
  - e. Beheren van de sleutelkast;
  - f. Signaleren en melden van technische klachten;
  - g. Opleveren van de wooneenheden;
  - h. Verzorgen van tussentijdse registratie van warmtemeters (indien van toepassing);
  - i. Het regelen van de sleuteloverdracht;
  - j. Signaleren van sociale problemen in het complex.
3. De projectbeheerder vervult zijn functie in overleg met de directeur.
4. De projectbeheerder heeft de volgende bevoegdheden:
  - a. Opnemen van meterstanden;
  - b. Handelend optreden bij bewonersconflicten;
  - c. Opleveren van kamers en appartementen en het tekenen van het opleverformulier.

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.
6. Alle projectbeheerders vormen tezamen de projectbeheerderscommissie.

### **Artikel 3: Projectbeheerdersoverleg**

1. Tussen de projectbeheerders enerzijds en de directeur, de medewerker technische dienst en/of de medewerker combi beheer-wonen en de eerste medewerker verhuur- en bewonerszaken anderzijds, vindt maandelijks 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, technische en sociale problemen in en om de projecten en bewonersparticipatie.
3. De commissie wordt tijdens een overleg vertegenwoordigd door de aanwezige projectbeheerders.
4. Het overleg wordt in principe voorgezeten door de directeur en genoteerd door de eerste medewerker verhuur- en bewonerszaken. Indien noodzakelijk kunnen deze taken ook tijdelijk worden waargenomen door andere medewerkers van de stichting of door aanwezige commissieleden.
5. De datum en tijdstip van overleg worden voor het gehele kalenderjaar bepaald door de eerste medewerker verhuur- en bewonerszaken. Een overzicht hiervan zal aan het begin van elk kalenderjaar worden gestuurd naar alle projectbeheerders per email.
6. De eerste medewerker verhuur- en bewonerszaken 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.
7. De projectbeheerders krijgen de gelegenheid om voor een komend overleg nog onderwerpen aan de agenda toe te voegen.

### **Artikel 4: Besluitvorming**

1. Besluiten met betrekking tot het benoemen en ontslag van projectbeheerders, de voordracht van een junior toezichthouder 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.

### **Artikel 5: Benoeming en ontslag van projectbeheerders**

1. 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 directeur met goedkeuring van de raad van toezicht.
2. Gezien het vrijwillige karakter van de functie en de onafhankelijkheid van de commissie, mag de projectbeheerder niet in dienst zijn van de stichting.
3. Projectbeheerders kunnen alleen door de commissie worden benoemd en ontslagen.
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 door de commissie.
5. Voor het geval een vacature ontstaat ten aanzien van een projectbeheerder draagt de directeur 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. De projectbeheerders worden benoemd indien beschikbaar: uit de huurders van het betrokken project en bij gebreke daarvan uit de huurders (mits beschikbaar).
7. 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.
8. 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.
9. Voor het geval er sprake is van een vacature ten aanzien van één of meerdere projectbeheerders, blijft de commissie desalniettemin bevoegd.

### **Artikel 6: Voordracht van toezichthouders**

De raad van toezicht bestaat uit minimaal twee junior toezichthouders. Deze junior toezichthouders behartigen net zoals de overige toezichthouders het belang van de stichting en zijn belanghebbenden en niet alleen die van de huurders.

1. De commissie heeft de taak om junior toezichthouders voor de raad van toezicht voor te dragen, om zodoende ervoor te zorgen dat ten minste twee van de toezichthouders uit de kring van de huurders van de wooneenheden van de stichting afkomstig zijn. Door deze voordracht hebben de huurders een waarborg dat er personen lid zijn van de raad van toezicht die weten wat er leeft onder de huurders van de stichting.
2. De voordracht van twee van de junior toezichthouders door de commissie is bindend. Een persoon die voorgedragen wordt moet voldoen aan profieisen welke door de commissie zelf bepaald zijn en vastgelegd zijn in dit reglement. De raad van toezicht stelt verder geen aanvullende eisen aan deze persoon.
3. Ten aanzien van een voorgedragen junior toezichthouder gelden de volgende profieisen:
  - a. ten tijde van de benoeming behoren tot de categorie achttien tot dertig jarigen en die huisvesting van de stichting afneemt;
  - b. voldoen aan de bepalingen in artikel 6 lid 5 van de statuten van de stichting;
  - c. binding hebben met de huurders van de stichting;
  - d. in staat zijn de belangen van de stichting en zijn belanghebbenden te behartigen;
  - e. geïnteresseerd zijn in de ontwikkelingen in de volkshuisvestingssector;
  - f. de intentie hebben om de vaardigheden die nodig zijn om goed toezicht te kunnen houden voortdurend te ontwikkelen.
4. Voor het geval een vacature ontstaat ten aanzien van een junior toezichthouder geeft de commissie personen die mogelijk voldoen aan de profieisen de gelegenheid om zich

beschikbaar te stellen. Personen die zich beschikbaar stellen kunnen dit kenbaar maken doormiddel van een sollicitatiebrief inclusief een curriculum vitae welke gericht wordt aan de projectbeheerderscommissie van de stichting.

5. Indien er meerdere kandidaten beschikbaar zijn voor het vervullen van een vacature ten aanzien van een junior toezichthouder wordt de kandidaat voorgedragen die volgens de commissie het beste aan de profieisen voldoet.

#### **Artikel 7: 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.

Aldus vastgesteld door de projectbeheerderscommissie te Enschede op 15 februari 2010.