

Reglement geschillencommissie Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering - 2020

ARTIKEL 1: Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. Geschillencommissie: geschillencommissie Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing verbetering.
2. Geschil: een door verzoeker schriftelijk aan de geschillencommissie kenbaar gemaakt ongenoegen betrekking hebbend op de uitvoering van de Amsterdamse Kaderafspraken.
3. Kaderafspraken: Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering.
4. Huurdersorganisatie: Een vertegenwoordiging van huurders (bewonerscommissie, huurdersplatform, huurderskoepel, huurdersorganisatie) die het overleg voert overeenkomstig de Kaderafspraken.
5. Verzoeker: een huurder, huurdersorganisatie of woningcorporatie die een geschil voorlegt.
6. Wederpartij: een betrokken partij jegens wie door verzoeker een geschil aanhangig is gemaakt.
7. Huurder: een reguliere huurder van het complex waarvoor de ingreep wordt voorbereid (zie ook art. 2c).

ARTIKEL 2: Voorleggen geschil

1. Geschillen dienen schriftelijk aan de geschillencommissie te worden voorgelegd door adressering aan: de geschillencommissie Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering, te adresseren aan de Gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam of via kaderafspraken@amsterdam.nl.
2. Een geschil kan aan de geschillencommissie worden voorgelegd door een huurdersorganisatie of woningcorporatie, die als direct belanghebbende kunnen worden aangemerkt.
3. In situaties waar geen bewonerscommissie is, kan de huurderskoepel namens een groep huurders (twee of meer) een geschil indienen.
4. Er wordt door de huurderskoepel en de corporatie gezamenlijk vastgesteld dat er sprake is van een geschil. Wanneer de gang naar de geschillencommissie niet gezamenlijk plaatsvindt, informeert de initiërende partij de andere vooraf over deze stap en de beweegredenen daarvoor.

ARTIKEL 3: Doel van de geschillencommissie

De geschillencommissie heeft tot doel:

1. Het mogelijk maken dat partijen hun geschillen kunnen voorleggen aan een onafhankelijke partij over zaken waar ze direct belang bij hebben.
2. Geschillen tussen huurder(s), huurdersorganisatie(s) en corporatie met betrekking tot de Kaderafspraken te beslechten door een schikking te bevorderen, dan wel een bindende uitspraak te doen.

ARTIKEL 4: Taak van de geschillencommissie

De geschillencommissie heeft tot taak:

1. Geschillen in behandeling nemen over handelingen die in strijd zijn met de Kaderafspraken of over een geschil betreffende de uitleg, de interpretatie of toepassing van de Kaderafspraken.
2. Geschillen over de toepassing van de Amsterdamse Kaderafspraken te onderzoeken en omtrent haar bevindingen een bindende uitspraak te doen aan de betrokken partijen. Dat kan ook zijn door partijen terug te sturen naar de onderhandelingstafel of een traject van bemiddeling in te laten gaan.
3. Geschillen over de Overlegwet en het Huurrecht niet in behandeling te nemen. Geschillen over de Overlegwet kunnen worden voorgelegd aan de Huurcommissie en geschillen over het Huurrecht kunnen worden voorgelegd aan de kantonrechter of de Huurcommissie.
4. Het behandelen van voorgelegde geschillen en hierover uitspraak doen met in achtneming van de binnen dit reglement opgestelde termijnen.

ARTIKEL 5: Definitie geschil

Van een geschil is sprake als een van de betrokken partijen een schriftelijk stuk indient waaruit blijkt dat verzoeker zich niet kan verenigen met:

1. Een handeling dan wel het nalaten van een handeling betreffende de Kaderafspraken door de wederpartij.
2. De uitleg en de toepassing van de Kaderafspraken door een wederpartij.
3. De wijze waarop de beschreven procedures zijn gehanteerd en adviezen zijn afgehandeld, waardoor verzoeker geacht kan worden rechtstreeks in zijn belangen te zijn getroffen.

ARTIKEL 6: Samenstelling en benoeming van de geschillencommissie

1. De geschillencommissie bestaat uit vier leden. Drie afgevaardigden namens de gemeente Amsterdam, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels en de Amsterdamse woningcorporaties met stemrecht en een onafhankelijk voorzitter zonder stemrecht.
2. De leden, alsmede vier plaatsvervangende leden, worden benoemd door de gemeente Amsterdam.
3. De leden, aangewezen door de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels en de Amsterdamse corporaties, hebben geen belangen bij of directe binding met Amsterdamse huurders of verhuurdersorganisaties.
4. De onafhankelijk voorzitter is jurist en adviseert de overige leden.
5. Apart van de drie geschillencommissie leden wordt een secretariaat benoemd (door de gemeente).
6. De benoeming van de leden geldt voor de periode van de geldigheid van de Amsterdamse Kaderafspraken. Verlenging van de benoeming is mogelijk.

ARTIKEL 7: Werkwijze en plichten van de geschillencommissie

1. De geschillencommissie bereidt behandeling van geschillen voor:
 - Beoordeelt klachten en geschillen op ontvankelijkheid.
 - Stelt onder andere identiteit van de verzoeker vast.
 - Vraagt aanvullende informatie bij verzoeker en/ of wederpartij aan.
 - Onderneemt relevante actie.
2. De geschillencommissie vergadert ten minste 1 maal per jaar en zo vaak als dit in verband met de afhandeling van geschillen noodzakelijk is.
3. De geschillencommissie houdt een register bij van ontvangen geschillen, waarin ten minste wordt opgenomen: de naam van de verzoeker, een korte omschrijving van het geschil, het aantal in behandeling genomen geschillen, de afhandelingstermijn van de geschillen, het aantal en aard van de uitgebrachte bindende uitspraken, het aantal niet in behandeling genomen geschillen onder vermelding van de reden voor het niet in behandeling nemen en het aantal en aard van de uitgebrachte bindende uitspraken. Dit register is niet openbaar.

ARTIKEL 8 Bescherming persoonsgegevens

1. De geschillencommissie houdt zich, bij de behandeling van het geschil met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens, aan de protocollen van de gemeente Amsterdam die van kracht zijn op grond van de Algemene Verordening Gegevens.
2. De indiener of ieder ander partij die betrokken is bij het geschil kan een verzoek om inzage doen van de verwerkte informatie bij het privacyloket van de gemeente Amsterdam.

ARTIKEL 9: Niet in behandeling te nemen klachten

Een geschil wordt niet in behandeling genomen als:

1. Deze niet voldoet aan de criteria zoals genoemd in art. 5.
 2. Het geschil inmiddels ook aan een rechter, de huurcommissie of een vergelijkbaar college is voorgelegd of in handen van een deurwaarder of advocaat is gesteld.
 3. Het geschil is ingediend door een individuele huurder.
 4. Niet is aangetoond dat gezamenlijk stappen zijn genomen om tot een oplossing te komen.
 5. Het indienen van een geschil bij de geschillencommissie niet aantoonbaar door de bewonerscommissie is afgestemd met haar achterban.
 6. De huurderskoepel niet is geïnformeerd over het indienen van het geschil bij de geschillencommissie.
 7. Een verzoek tot behandeling van het geschil niet schriftelijk is aangeleverd bij de geschillencommissie.
 8. Een verzoek wordt ingediend drie weken nadat het evaluatiegesprek over de ontwikkelingsfase heeft plaatsgevonden, dan wel het verzoek onredelijk laat is ingediend.
 9. Verzoeker het geschil indient met het enkele doel de voortgang van het project te vertragen.
- Een geschil kan wel in behandeling worden genomen indien het geschil aan een rechter is voorgelegd en tevens de betreffende rechter verzocht is de behandeling, in afwachting van de beslissing op het geschil, aan te houden.

ARTIKEL 10: Ontvangst geschil

1. Namens de geschillencommissie bepaalt de voorzitter of het geschil door de geschillencommissie in behandeling wordt genomen.
2. Verzoeker krijgt binnen twee weken een schriftelijke ontvangstbevestiging van het geschil. Daarin wordt tevens meegedeeld of het geschil bij de geschillencommissie in behandeling wordt genomen.
3. Indien de verzoeker niet akkoord gaat met een afwijzing door de voorzitter, kan deze de geschillencommissie verzoeken het geschil alsnog te behandelen.
4. Indien de geschillencommissie het geschil in behandeling neemt, informeert zij verzoeker binnen welke termijn het geschil wordt behandeld en geeft zij zo mogelijk de datum aan waarop de verzoeker door de geschillencommissie wordt gehoord.
5. De geschillencommissie beslist over haar bevoegdheid, de ontvankelijkheid van de partijen en het geheel of gedeeltelijk (on)gegrond zijn van het geschil.
6. Indien de voorzitter of nadien de geschillencommissie zich niet ontvankelijk acht, om andere redenen dan hiervoor genoemd, wordt de verzoeker hiervan zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis gesteld.
7. Een geschil kan op verzoek een opschortende werking hebben. In een dergelijk geval beoordeelt de commissie binnen twee weken of het geschil ontvankelijk is en een opschortende werking heeft tot het moment dat de geschillencommissie uitspraak heeft gedaan. De opschortende werking heeft uitsluitend betrekking op het onderwerp van het geschil.

ARTIKEL 11: Voorbereiding van de vergadering van de geschillencommissie

1. De wederpartij wordt zo spoedig mogelijk na ontvangst van het geschil in de gelegenheid gesteld om schriftelijk op het voorgelegde geschil te reageren.
2. De geschillencommissie kan ook derden voor de vergadering uitnodigen om in verband met het geschil te worden gehoord, dan wel te adviseren.

ARTIKEL 12: Vergadering en overige bevoegdheden van de geschillencommissie en verzoeker

1. De vergadering van de geschillencommissie is niet openbaar. De voorzitter kan besluiten, na partijen en de overige geschillencommissieleden te hebben gehoord, derden toe te laten tot de vergadering, tenzij de privacy van partijen zich hiertegen verzet.
2. Partijen worden in de vergadering in de gelegenheid gesteld hun standpunt toe te lichten.
3. De geschillencommissie kan, na overleg met verzoeker en wederpartij besluiten om geschillen die een sterk onderling samenhangend verband vertonen, samen te voegen en tegelijkertijd te behandelen.
4. De geschillencommissie kan zich laten adviseren door deskundigen.
5. Partijen hebben het recht zich te laten bijstaan door derden.

ARTIKEL 13: De beraadslagingen en het advies

1. De beraadslagingen van de geschillencommissie zijn besloten en niet openbaar.
2. De geschillencommissie beslist bij meerderheid van stemmen; ieder lid stemt zonder last of ruggespraak. Besluiten kunnen worden genomen als minimaal drie leden aanwezig zijn.
3. De geschillencommissie brengt zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken nadat het geschil is ontvangen, haar advies schriftelijk uit aan verzoeker en de wederpartij.
4. De termijn kan worden opgeschort indien de commissie gebruik maakt van de mogelijkheid om zich te laten adviseren door een deskundige vanaf de dag dat aan de deskundige om advies is gevraagd tot de dag waarop het advies is ontvangen.
5. De geschillencommissie kan beslissen voor ten hoogste 6 weken te verdagen.
6. Verder uitstel is alleen mogelijk indien alle partijen daarmee instemmen.
7. Naast het doen van een bindende uitspraak kan de geschillencommissie ook partijen adviseren. Bij een gegronde of ongegronde klacht doet de geschillencommissie een bindende uitspraak ten aanzien van de afhandeling van het geschil.
8. Indien de geschillencommissie een reken- of schrijffout in het bindend advies heeft gemaakt, kan de voorzitter van de geschillencommissie binnen twee weken na de verzenddatum van het bindend advies een kennelijke rekenfout of schrijffout in het bindend advies herstellen of gegevens verbeteren.

ARTIKEL 14: Leemtes

In gevallen waar het reglement Kaderafspraken niet in voorziet, beslist de geschillencommissie naar redelijkheid en billijkheid.

ARTIKEL 15: Uitsluiting aansprakelijkheid

Leden van de geschillencommissie en plaatsvervangende leden zijn niet aansprakelijk voor enig handelen of nalaten met betrekking tot een geschil waarop dit reglement van toepassing is.

ARTIKEL 16: Spoedprocedure

1. Als spoedgeschil kunnen worden aangemerkt geschillen die een onmiddellijke voorziening behoeven en daardoor niet op de gebruikelijke wijze kunnen worden behandeld. Van de voorzitter moet verlof worden verkregen het geschil als spoedgeschil te behandelen. De voorzitter kan, alvorens een en ander te beslissen, de wederpartij in de gelegenheid stellen hem daarover in te lichten. De voorzitter beslist of een geschil als spoedgeschil wordt aangemerkt.
2. Indien de voorzitter van oordeel is dat een geschil als spoedgeschil wordt aangemerkt, roept de voorzitter de geschillencommissie bijeen voor het behandelen van het spoedgeschil.
3. De bepalingen voor de gebruikelijke behandeling zijn van toepassing, voor zover het spoedeisende karakter dit toelaat. Indien bij een spoedgeschil afgeweken wordt van de bepalingen voor de gebruikelijke behandeling, kan de voorzitter een voorlopige voorziening treffen.
4. Na het doen van een bindende uitspraak of het uitbrengen van de voorlopige voorziening wordt de uitspraak/voorlopige voorziening zonder uitstel (per fax/ telefonisch/ per e-mail) aan verzoeker en wederpartij medegedeeld. In alle gevallen wordt de uitspraak/ voorlopige procedure schriftelijk aan verzoeker en wederpartij bevestigd.

ARTIKEL 17: Vaststelling en wijziging reglement

Dit reglement wordt vastgesteld en gewijzigd door de gemeente Amsterdam in overleg met de Federatie van Amsterdamse woningcorporaties en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels. In geval van wijziging geldt de tekst die van kracht is op het moment dat het geschil aanhangig wordt gemaakt.

ARTIKEL 18: Slotbepalingen

De werking van de geschillencommissie zal in ieder geval na het eerste jaar door de samenstellers van de Kaderafspraken worden geëvalueerd en eventueel zal dit reglement op basis daarvan worden aangepast en of aangevuld.

Dit reglement kan worden aangevuld met een *Huishoudelijk Reglement*, waarvan de bepalingen niet in strijd mogen zijn met dit reglement. In het *Huishoudelijk Reglement* kunnen onder andere regels worden gegeven omtrent:

- De wijze en benoeming van plaatsvervangende geschillencommissieleden en van een plaatsvervangend voorzitter.
- De taken van de voorzitter.
- De jaarlijkse vergadering van de geschillencommissie.
- De middelen waaruit de huishoudelijke uitgaven zullen worden bestreden.
- Het honorarium van de geschillencommissieleden, alsmede hun reis- en verblijfkosten.
- De termijnen voor zover deze termijnen niet in dit reglement zijn bepaald.
- De nadere voorwaarden waaraan het indienen van een geschil dient te voldoen.
- Het *Huishoudelijk Reglement* wordt door betrokken partijen vastgesteld.