

# Reglement Klachten- commissie SOR

Oktober 2023



# Voorwoord

Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) hecht aan een goede relatie met haar bewoners. Wij zijn er op gericht u de kwaliteit te bieden die u van ons als verhuurder mag verwachten. Ondanks dit streven is het mogelijk dat u ontevreden bent over de door ons aangeboden woning of verleende diensten. Graag vernemen wij dat van u zodat wij onze dienstverlening kunnen verbeteren. De klachtenregeling geeft u de mogelijkheid om iets te ondernemen.

Bewoners dienen niet snel een klacht in. Als een bewoner de stap zet om een klacht in te dienen, is het daarom des te belangrijker dat SOR daar zorgvuldig mee omgaat. Een klacht kan een belangrijk signaal zijn. SOR doet er dan ook alles aan om in goed overleg met haar bewoners klachten te behandelen. Wanneer de klacht niet naar tevredenheid door SOR wordt behandeld, staat voor veel klachten de weg naar de onafhankelijke klachtencommissie open. De klachtencommissie onderzoekt de klacht en doet uitspraak in de vorm van een onafhankelijk advies. Het advies wordt door de klachtencommissie uitgebracht aan de directeur-bestuurder van SOR. De directeur-bestuurder is niet verplicht dit advies op te volgen. De praktijk leert dat het advies van de klachtencommissie in veel gevallen wordt opgevolgd. De uitspraak van de klachtencommissie geeft duidelijkheid over de klacht, waardoor de dienstverlening voor de toekomst wordt verbeterd.

Hoe klachten van bewoners binnen SOR worden behandeld door de klachtencommissie, is geregeld in dit Reglement Klachtencommissie SOR.

Het klachtenreglement is opgesteld in overleg met het Huurdersplatform (HPF) van SOR en de voorzitter van de klachtencommissie.

Oktober 2023

# Artikel 1

## Begrippen

<b>Klachtencommissie</b>	De commissie ingesteld door de corporatie om onafhankelijke adviezen over klachten ten aanzien van het doen en nalaten van de corporatie uit te brengen, om zodoende een bijdrage te leveren aan het verantwoord functioneren van de corporatie.
<b>Corporatie</b>	Toegelaten instelling in de zin van artikel 19 Woningwet, die de klachtencommissie heeft ingesteld. Hierna Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR).
<b>Bestuur</b>	Het bestuur van SOR.
<b>Huurdersorganisatie</b>	De organisatie als bedoeld in art 1 lid1 sub f van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder. Hierna het Huurdersplatform (HPF).
<b>Bewonerscommissie</b>	De organisatie als bedoeld in art 1 lid1 sub g van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder.
<b>Huurcommissie</b>	De huurcommissie bedoeld in art. 3a van de Uitvoeringswet Huurprijzen
<b>Klager</b>	Klager kan zijn: <ul style="list-style-type: none"><li>• Een huurder van woon- of bedrijfsruimte van SOR.</li><li>• 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.</li><li>• De consument koper van een door SOR verkochte woning kan een klacht indienen over handelen en nalaten van SOR tijdens de aankoop- en/of de terugkoop-procedure, onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 1 onder m.</li><li>• 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 SOR plaatsvond.</li><li>• Het Huurdersplatform (HPF).</li></ul>
<b>Klacht</b>	Een van een klager afkomstig in de Nederlandse taal gesteld geschrift, gericht aan de klachtencommissie, waaruit blijkt dat klager zich niet kan verenigen met een handelen of nalaten van SOR of het handelen of nalaten van personen die voor of namens haar werkzaamheden verrichten.
<b>Advies</b>	Met redenen omkleed onafhankelijk schriftelijk advies dat de klachtencommissie uitbrengt aan het bestuur van SOR.

## Artikel 2

# Doel en taak van de klachtencommissie

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



## Artikel 3

# Samenstelling klachtencommissie, profiel en benoeming van leden

- 1 | De klachtencommissie 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 klachtencommissie worden benoemd en ontslagen door het bestuur.
- 3 | Het bestuur benoemt als volgt:
  - a. één lid tevens voorzitter op voordracht van een werkgroep; deze werkgroep bestaat uit twee vertegenwoordigers van verhuurder en twee vertegenwoordigers van het Huurdersplatform;
  - b. de helft van de overige leden op voordracht van het Huurdersplatform;
  - c. de andere helft van de overige leden op voordracht van het bestuur;
  - d. de plaatsvervangend leden kunnen op verzoek van de voorzitter ieder lid bij afwezigheid vervangen.
- 4 | Het bestuur 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 commissie mag niet in een zodanige relatie tot SOR 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:
  - lid van de interne toezichthouder van SOR;
  - lid van de directie of het bestuur van SOR;
  - werknemer van SOR;
  - bestuurslid/ adviseur van het Huurdersplatform van SOR;
  - belast is met, of mede uitvoering geeft aan het overheidstoezicht op SOR;
  - aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur van een zakelijke relatie van SOR;
  - leden van het college van burgemeester en wethouders van gemeenten in de woning- marktregio van SOR als bedoeld in artikel 41 tot en met 41d van de Woningwet;
  - een persoon die een persoonlijke financiële vergoeding van SOR, het Huurdersplatform- of bewonerscommissie ontvangt, anders dan de vergoeding in verband met het lidmaatschap van de klachtencommissie.
- 6 | De leden worden voor een periode van vier jaar benoemd. Een door het verstrijken van deze termijn aftredend lid is opnieuw benoembaar voor vier jaar. Ieder kan ten hoogste drie termijnen lid van de klachtencommissie zijn. De



leden treden af volgens een door de klachtencommissie vastgesteld rooster van aftreden. Dit rooster van aftreden wordt zodanig vastgesteld dat de continuïteit van de kennis en ervaring binnen de commissie gewaarborgd is. Het rooster van aftreden wordt gepubliceerd op de website van SOR.

- 7 | Het lidmaatschap van de klachtencommissie 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 het bestuur, 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 klachtencommissie het bestuur en het Huurdersplatform 6 maanden van tevoren van dit einde op de hoogte. Met inachtneming van lid 3 onder a van dit artikel stelt het bestuur, indien het gaat om de functie van voorzitter,

binnen een maand na ontvangst van de mededeling van de klachtencommissie een werkgroep in met het verzoek binnen twee maanden nadat de werkgroep is ingesteld een voordracht te doen. Indien een lid, dat op voordracht van het Huurdersplatform is benoemd, aftreedt, zal het bestuur het Huurdersplatform binnen 2 maanden verzoeken een voordracht te doen. Indien het bestuur oordeelt dat de voorgedragen persoon niet voldoet aan de profielschets van het 4e lid of aan de criteria van het 5e lid, deelt het bestuur 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 | Het bestuur kan een tijdelijk lid benoemen om te voorkomen dat een klachtencommissie uit minder dan vijf leden bestaat.
  
- 10 | Het bestuur stelt de klachtencommissie op haar verzoek een secretaris ter beschikking. De secretaris is geen lid en heeft geen stemrecht.

## Artikel 4

# Voorleggen klacht aan de klachtencommissie

- 1 | Een klager kan langs elektronische weg of per post een klacht indienen bij de klachtencommissie door schriftelijk in de Nederlandse taal een klacht aan de klachtencommissie toe te sturen.
- 2 | Uit de klacht moet blijken welke concrete gedragingen aan SOR 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 klachtencommissie 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 klachtencommissie niet in behandeling:
  - a. Een klacht die later dan een jaar na het verweten handelen of nalaten van SOR 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 SOR wordt verweten.
  - d. Een klacht over een onderwerp waarvoor de wetgever krachtens (semi-) dwingend recht de uitsluitende bevoegdheid tot geschilbeslechting heeft neergelegd bij de rechter of de huurcommissie, waaronder onder meer doch niet uitsluitend klachten over huurprijsverhogingen en afrekening van servicekosten en kosten van warmtelevering;
  - e. Indien SOR onvoldoende in de gelegenheid is geweest om de klacht op te lossen. In dat geval zendt de klachtencommissie de klacht door aan SOR, hetgeen de klager wordt meegedeeld;
  - 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 SOR 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 klachtencommissie 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 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 commissie een klacht niet in behandeling neemt, stelt de commissie de klager daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk en gemotiveerd op de hoogte.

## Artikel 6

# Verwerking van klachten

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



## Artikel 7

# Vorbereiding van de zitting

- 1 | Tenzij de klacht op grond van artikel 5 niet inhoudelijk in behandeling wordt genomen stelt de klachtencommissie partijen in de gelegenheid hun standpunt mondeling toe te lichten in een daarvoor belegde hoorzitting.
- 2 | De klachtencommissie 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 zijn in beginsel alle stukken gevoegd die op de zaak betrekking hebben. Tussen uitnodiging en zitting verstrijken minimaal vijf werkdagen.
- 3 | De klachtencommissie 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 klachtencommissie kan specificeren naar aanleiding van welke vragen zij op de hoorzitting nadere informatie wenst.
- 4 | De klachtencommissie kan zich door een deskundige laten adviseren.
- 5 | De klachtencommissie kan voorafgaande aan de zitting op locatie een onderzoek instellen. Hiervoor kan zij een lid tot rapporteur benoemen. Zowel de klager als SOR kunnen vooraf worden uitgenodigd daarbij aanwezig te zijn.
- 6 | Stukken die door partijen worden ingebracht, worden door de klachtencommissie steeds in kopie doorgestuurd aan de andere partij, zodat zowel klachtencommissie, de klager als SOR tegen wie de klacht is gericht over hetzelfde dossier beschikken.



## Artikel 8

# De zitting

- 1 | De klachtencommissie past bij de hoorzitting het principe van hoor en wederhoor toe.
- 2 | De klachtencommissie vergadert met tenminste drie leden, waaronder de voorzitter. Per vergadering is ten minste één lid aanwezig dat is benoemd op voordracht van het Huurdersplatform.
- 3 | Voor aanvang van de behandeling van de klacht kunnen de zittingsleden door zowel de klager als de vertegenwoordiger van SOR 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 wraking respectievelijk verschoning toegestaan. Het gewraakte lid onthoudt zich van stemming.
- 4 | Zittingen van de klachtencommissie zijn niet openbaar. De klachtencommissie kan bij de zitting personen uitnodigen van wie zij meent dat zij een bijdrage kunnen leveren aan de behandeling van de klacht. De klachtencommissie is gehouden zowel de klager als SOR bij de uitnodiging voor de zitting mee te delen welke andere personen zij heeft uitgenodigd.
- 5 | 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.
- 6 | Medewerkers van SOR 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 klachtencommissie zijn niet openbaar.
- 2 | De klachtencommissie baseert haar oordeel op de ingebrachte stukken en op de tijdens de hoorzitting naar voren gebrachte informatie.
- 3 | De klachtencommissie beslist bij meerderheid van stemmen.
- 4 | Ieder lid stemt zonder last of ruggespraak.
- 5 | De klachtencommissie brengt binnen drie weken na de hoorzitting haar schriftelijk advies uit aan het bestuur van SOR tegen wie de klacht gericht is en aan de klager.
- 6 | Het advies van de klachtencommissie is niet bindend, maar het bestuur van SOR tegen wie de klacht gericht is kan slechts schriftelijk en gemotiveerd van het advies afwijken.
- 7 | Het bestuur van SOR tegen wie de klacht gericht is maakt binnen één maand na ontvangst van het advies zijn beslissing schriftelijk kenbaar aan klager en aan de klachtencommissie. Als het bestuur van SOR tegen wie de klacht gericht is afwijkt van het advies, motiveert het dit schriftelijk aan de klachtencommissie en klager.
- 8 | Het bestuur van SOR 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 klachtencommissie altijd toegevoegd.

## Artikel 10

# Spoedeisende klachten

- 1 | De voorzitter van de klachtencommissie kan op verzoek van klager de commissie bijeen roepen om een klacht met een spoedeisend belang te behandelen. In deze 'spoedprocedure' kan de voorzitter beslissen dat de klachtencommissie 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 klachtencommissie beslist.



## Artikel 11

# Bescherming persoonsgegevens

- 1 | Leden van de klachtencommissie en haar secretariaat zijn verplicht tot geheimhouding van gegevens waarvan zij in het kader van de behandeling van geschillen kennis hebben genomen.
- 2 | De klachtencommissie 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 klachtencommissie 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 klachtencommissie 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 klachtencommissie 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 klachtencommissie nodig heeft om haar werkzaamheden te kunnen verrichten.
- 2 | Het bestuur stelt vergoedingen vast voor de leden van de klachtencommissie.





## Artikel 13

# Registratie en verslag van werkzaamheden

- 1 | De klachtencommissie houdt een register bij van ontvangen klachten. Dit register vermeldt: de ontvangen klachten (nummer en het onderwerp van de klacht), het aantal niet-ontvankelijk verklaarde klachten met vermelding van grondslag, het aantal verwijzingen naar SOR, het aantal in behandeling genomen klachten, de behandeltermijn van de klachten, de uitgebrachte adviezen, de strekking van elk advies. De klachtencommissie bespreekt dit register periodiek intern en met het bestuur.
- 2 | De klachtencommissie brengt jaarlijks aan het bestuur en aan het Huurdersplatform verslag uit van haar werkzaamheden: een uittreksel van het klachtenregister, het aantal binnengekomen klachten, de aard van de klachten, aanduiding ontvankelijk/niet ontvankelijk, verwezen naar SOR en onderscheid gegrond / ongegrond / gedeeltelijk gegrond.
- 3 | SOR verantwoordt zich over de afhandeling van klachten in haar Jaarverslag. Daarbij vermeldt SOR het aantal tegen gedragingen van SOR ingediende klachten bij de klachtencommissie en het percentage van de gevallen waarin het advies van de klachtencommissie niet is opgevolgd.

## Artikel 14

# Vaststelling en wijziging reglement, onvoorziene omstandigheden

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

Aldus vastgesteld door het bestuur van SOR

Rotterdam, oktober 2023



Stichting  
Ouderenhuisvesting  
Rotterdam

Botersloot 175  
3011 HE Rotterdam

Postbus 22260  
3003 DG Rotterdam

(010) 444 55 55

[contact@sor.nl](mailto:contact@sor.nl)  
[www.sor.nl](http://www.sor.nl)

