

Handboek huurdersorganisaties

Deel 8: De bewonerscommissie



Handboek huurdersorganisaties

Deel 8 De bewoners- commissie

Succesvolle voorbeelden uit de praktijk

N E D E R L A N D S E



WOONBOND

Handboek huurdersorganisaties

Deel 8: De bewonerscommissie - Succesvolle voorbeelden uit de praktijk

Eerste druk, november 2011

samenstelling

Nederlandse Woonbond

auteur

John Cüsters

redactie

Kees de Jong

vormgeving

René Jongeneelen

foto's

Zie pagina 63

drukwerk

Roto Smeets GrafiServices Utrecht

uitgever

Nederlandse Woonbond

Nieuwe Achtergracht 17

1018 XV Amsterdam

telefoon 020-5517700

telefax 020-5517799

e-mail info@woonbond.nl

internet www.woonbond.nl

ISBN

978-90-6965-097-5

NUR

740

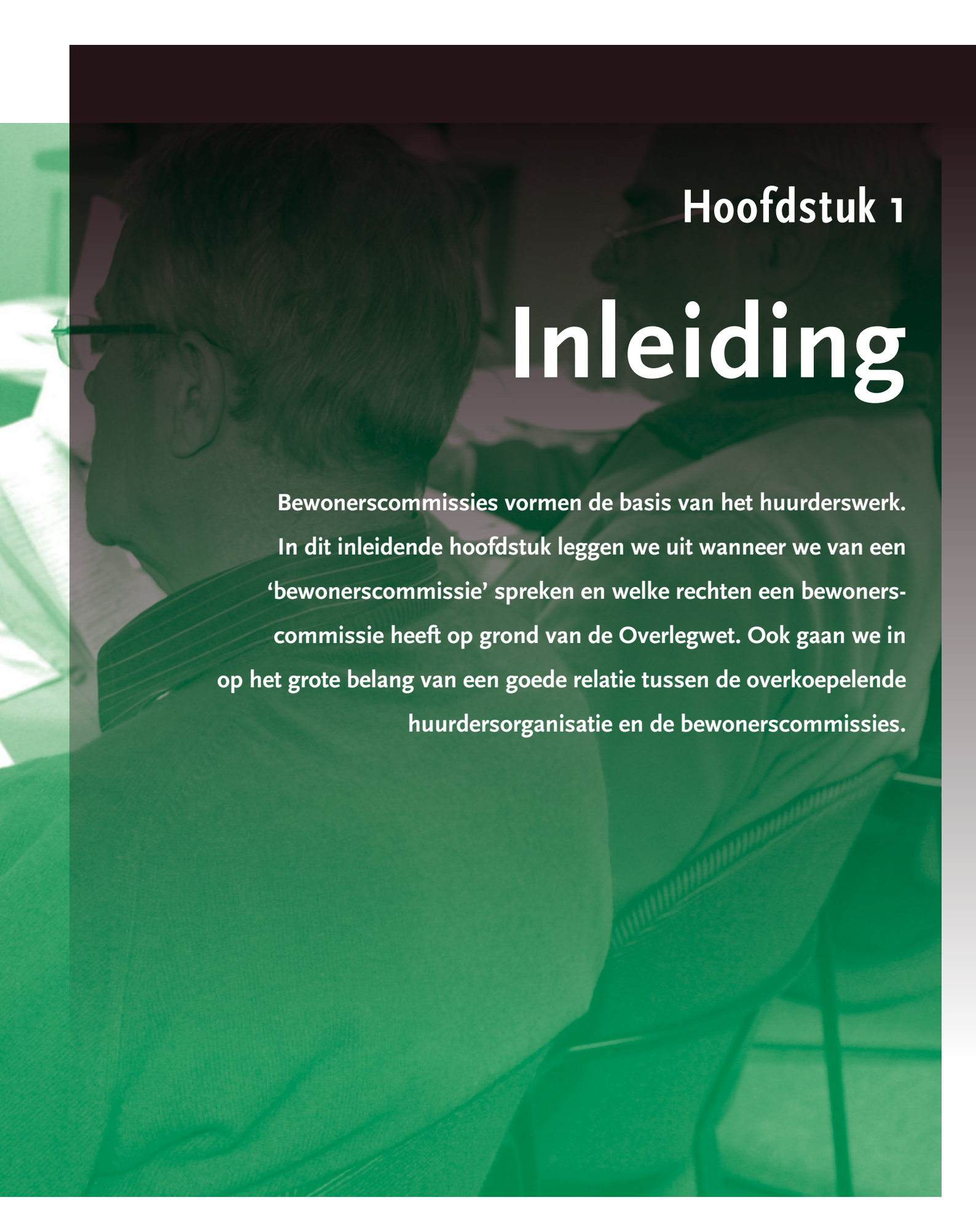
© auteursrechten

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze brochure mag worden
verveelvoudigd of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand,
zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
	Basis van het huurderswerk	8
	Wat is een bewonerscommissie?	8
	De rechten van bewonerscommissies	9
	Leeswijzer	11
2	Belangrijke thema's voor bewonerscommissies	12
	Een goed bestuur en reglement	14
	Representativiteit	14
	Financiën	15
	Deskundigheid	15
	Contact met de achterban	17
3	Slopen of niet?	18
	Goed sociaal plan voor De Vergeten Driehoek	20
	Politieke strijd tegen sloop heeft succes	21
	Zeven jaar strijd in Lombok: geen sloop, maar renovatie	22
4	Energiebesparing en renovatie	26
	Grootste flat van Nederland krijgt energiebeurt	28
	Groningse Spicaflat eindelijk geïsoleerd	29
	Een nieuwe lift in Nieuw-Vennep	30
5	Organisatie en de kleine letters	32
	Alle servicekosten onder de loep	34
	Bewoners Overleg Tannhauserdreef gebruikt de macht van het getal	35
	Investeren in goede verhoudingen	36
	Huurdersvereniging La Grande Cour maakt werk van de Overlegwet	38
6	Leefbaarheid	40
	Bewonerscommissie Berkelpark is actievoerder en overlegpartij tegelijk	42
	Investeren in persoonlijke contacten loont	43
7	Tips voor bewonerscommissies en huurdersorganisaties	46
	Tips voor bewonerscommissies	48
	Tips voor huurdersorganisaties	54
	Bijlagen	
	1 Modelreglement voor een bewonerscommissie	57
	Fotoverantwoording	63



The background of the page is a photograph of two people, likely in a meeting or discussion. The person on the left is seen from the back and side, wearing glasses and a dark sweater over a collared shirt. The person on the right is partially visible, wearing glasses and a light-colored jacket. The image is overlaid with a semi-transparent green filter. The title 'Hoofdstuk 1' is positioned in the upper right corner in white text.

Hoofdstuk 1

Inleiding

Bewonerscommissies vormen de basis van het huurderswerk. In dit inleidende hoofdstuk leggen we uit wanneer we van een ‘bewonerscommissie’ spreken en welke rechten een bewonerscommissie heeft op grond van de Overlegwet. Ook gaan we in op het grote belang van een goede relatie tussen de overkoepelende huurdersorganisatie en de bewonerscommissies.



Met een bewonerscommissie wordt een groep actieve huurders bedoeld die de belangen behartigt van alle huurders van één of meer dicht bij elkaar gelegen woningcomplexen.

Basis van het huurderswerk

Bewonerscommissies vormen de basis van het huurderswerk. Door de schaalvergroting bij de verhuurders beginnen de overkoepelende en centrale huurdersorganisaties op een steeds hoger schaal- en abstracter beleidsniveau te werken. Terwijl de bewonerscommissie te maken heeft met de dagelijkse huurzaken zoals het onderhoud, de energiezuinigheid, het woonklimaat en de huurprijzen en servicekosten van en in een woningcomplex, praat de centrale huurdersorganisatie met de verhuurder over onderwerpen als het meerjareninvesteringsprogramma, de verkoop van huurwoningen en het meerjarenonderhoudsbeleid. Beide niveaus – praktijk en beleid – hebben uiteraard alles met elkaar te maken, reden waarom de verbinding tussen het werk van de huurdersorganisatie met dat van de bewonerscommissies steeds meer aandacht verdient. Dit vraagstuk speelt overigens ook bij verhuurders. Steeds meer verhuurders weten de kritische betrokkenheid van bewonerscommissies te waarderen en willen dat graag ondersteunen. Hoe dat moet, ook in relatie tot het faciliteren van de centrale huurdersorganisatie, is bij veel verhuurders nog niet uitgekristalliseerd. Niet zelden blijft het steken in de directeur die aan de woonconsulent de opdracht geeft: ‘doe jij de bewonerscommissies even’.

In dit achtste en laatste deel van het Handboek Huurdersorganisaties behandelen we aan de hand van een aantal concrete praktijkvoorbeelden hoe bewonerscommissies succesvol kunnen opereren. Daarbij komt tevens aan de orde hoe bewonerscommissies en de overkoepelende huurdersorganisatie op een goede manier met elkaar kunnen samenwerken. Eerst moeten we echter de term ‘bewonerscommissie’ nader definiëren. Waarover praten we als we het hebben over een ‘bewonerscommissie’? Wat zijn hun rechten en wat is nodig om daar zo optimaal mogelijk gebruik van te kunnen maken?

Wat is een bewonerscommissie?

Met een bewonerscommissie wordt een groep actieve huurders bedoeld die de belangen behartigt van alle huurders van één of meer dicht bij elkaar gelegen woningcomplexen. Meestal zijn dat de woningcomplexen van één verhuurder, maar dat hoeft niet. Vanwege de binding aan één of meerdere complexen kunnen we beter spreken van ‘complexgebonden organisaties’. Bij woningcorporaties worden die doorgaans inderdaad bewonerscommissies genoemd, maar de huurders van complexen van commerciële verhuurders verenigen zich haast altijd in een huurders- of bewoners(belangen)vereniging. Wat dan bij woningcorporaties de (centrale) huurdersvereniging heet, heet bij een commerciële verhuurder bijvoorbeeld het Vesteda-platform. Vandaar dat de term ‘complexgebonden organisatie’ de lading beter dekt dan ‘bewonerscommissie’. Voor het gemak hanteren we in dit deel van het Handboek echter toch het begrip ‘bewonerscommissie’.

Sommige bewonerscommissies zijn vooral aan de buurt verbonden om daar bijvoorbeeld activiteiten te ontwikkelen om de leefbaarheid en het onderling contact tussen de buurtbewoners te bevorderen, maar meestal ontstaan ze als de verhuurder voor een complex ingrijpende plannen heeft.



Bewonerscommissies zijn er in de praktijk in vele soorten en maten. Vaak ontstaan ze als de verhuurder voor een complex ingrijpende plannen heeft, zoals renovatie, sloop, ingrijpende energiebesparende maatregelen of een verandering in het toewijzingsbeleid. De huurders voelen dan een duidelijke urgentie zich te verenigen om invloed te krijgen op de plannen van de verhuurder. Afhankelijk van de reikwijdte daarvan (denk aan een grootschalige wijkvernieuwing) bestaan deze commissies soms uit de huurders van meerdere verhuurders. Doordat ze hun oorsprong vinden in concrete gebeurtenissen hebben ze vaak een tijdelijk karakter. Andere commissies hebben een structureel karakter en voeren regelmatig overleg met de verhuurder over de lopende zaken in een complex of complexen. Deze 'complexcommissies' verenigen dan de huurders van slechts één verhuurder. Verder zijn er nog bewonerscommissies die meer aan een buurt zijn verbonden en daar bijvoorbeeld activiteiten ontwikkelen om de leefbaarheid en het onderling contact tussen de buurtbewoners te bevorderen. Deze buurt(activiteiten)commissies bestaan soms uit de huurders van meerdere verhuurders.

Alle bewonerscommissies bestaan uit vrijwilligers. Hun capaciteiten en ambities bepalen in hoge mate wat de commissies doen en kunnen bereiken. Ook de relatie met de overkoepelende (centrale) huurdersorganisatie speelt hierin een belangrijke rol. In de meest ideale situatie vinden de geluiden, ervaringen en meningen van de bewonerscommissies optimaal hun weg in het beleid van de huurdersorganisatie. Omgekeerd biedt de huurdersorganisatie maximale ondersteuning aan het werk van de bewonerscommissies, zodat deze in hun dagelijks werk betere resultaten kunnen bereiken. Hoe deze relatie zo goed mogelijk vorm krijgt, is een belangrijk thema in dit deel van het Handboek.

De rechten van bewonerscommissies

De rechten van bewonerscommissies zijn geregeld in de Overlegwet. Deze is al uitvoerig aan de orde gekomen in deel 4 van het Handboek Huurdersorganisaties. Daarnaast heeft de Woonbond een aparte brochure over de Overlegwet. We beperken ons daarom hier tot de hoofdlijnen die specifiek gelden voor bewonerscommissies.

Onder een 'bewonerscommissie' verstaat de Overlegwet een commissie die de belangen behartigt van de huurders van een specifiek wooncomplex van 25 of meer woningen. Er is hierbij geen verschil tussen de huurders van een woningcorporatie en die van een commerciële verhuurder. Beiden hebben volgens de Overlegwet dezelfde rechten. Dit houdt concreet in dat bewonerscommissies geïnformeerd moeten worden en overleg moeten kunnen voeren over alle aan het wooncomplex gebonden zaken die voor hen van belang zijn. De verhuurder mag maatregelen op deze gebieden pas uitvoeren als de bewonerscommissie minimaal zes weken de tijd heeft gekregen daarover met de verhuurder overleg te voeren en een schriftelijk advies uit te brengen. Als de verhuurder het advies van de bewonerscommissie niet of maar gedeeltelijk wil



Een bewonerscommissie hoeft, om aanspraak te kunnen maken op de rechten uit de Overlegwet, niet een officiële rechtsvorm te hebben.

opvolgen, moet hij dat binnen veertien dagen schriftelijk en gemotiveerd aan de bewonerscommissie laten weten. De verhuurder is niet verplicht een advies op te volgen.

Om aanspraak te kunnen maken op bovengenoemde rechten, moet een bewonerscommissie aan de verhuurder aannemelijk maken dat ze voldoende representatief is voor haar achterban. Daarvoor stelt de Overlegwet aan bewonerscommissies drie voorwaarden:

- 1) de bewonerscommissie houdt de huurders in een complex of complexen op de hoogte van haar activiteiten en betreft hen bij de standpuntbepaling;
- 2) de bewonerscommissie schrijft ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders, waarin het bestuur verantwoording aflegt over de activiteiten in het afgelopen jaar en haar plannen voor het volgende jaar bespreekt en vaststelt;
- 3) de bewonerscommissie stelt alle huurders van de woningen in het complex of de complexen waarvan zij de belangen behartigt in staat zich bij haar aan te sluiten.

Verhuurders verschillen in de 'strengheid' waarmee ze de representativiteit van bewonerscommissies beoordelen. Een bewonerscommissie hoeft, om aanspraak te kunnen maken op de rechten uit de Overlegwet, niet een officiële rechtsvorm (stichting of vereniging) te hebben en dus ook niet een bestuur met een voorzitter, secretaris en penningmeester. Toch is het in de praktijk verstandig wel een rechtsvorm te hebben met een bestuur, omdat de daaraan verbonden 'rechten en plichten' (zie deel 5 van het Handboek Huurdersorganisaties over Het bestuur) het makkelijker maken om aan de verhuurder aannemelijk te maken dat de bewonerscommissie representatief is. Als de verhuurder dat ook vindt, moet hij er voor zorgen dat de commissie de werkzaamheden die met haar taak verband houden goed kan verrichten. Dat doet de verhuurder door faciliteiten en/of een financiële tegemoetkoming te verstrekken. In de praktijk gebeurt dit vaak via de centrale huurdersorganisatie, maar het kan ook rechtstreeks.

Leeswijzer

Dit achtste deel van het Handboek Huurdersorganisaties heeft in hoge mate een praktische inslag. We beschrijven een aantal voorbeelden van bewonerscommissies die in hun werk goede resultaten bereiken. Daarbij besteden we ook, voor zover relevant, aandacht aan wat de centrale huurdersorganisatie voor de bewonerscommissie heeft betekend. De voorbeelden hebben betrekking op onderwerpen waarmee veel bewonerscommissies te maken hebben: de dreiging met sloop van hun complex, renovatie en energiebesparende maatregelen, het gevecht tegen te hoge huurprijzen en servicekosten, de organisatie in een gemengd complex en de leefbaarheid in de buurt. In het afsluitend hoofdstuk verzamelen we een aantal tips voor bewonerscommissies om succesvoller te kunnen opereren en voor huurdersorganisaties om hen daarbij te helpen. We vervolgen dit deel van het Handboek echter eerst met een kort overzicht van de algemene thema's die voor iedere bewonerscommissie van belang zijn. Deze thema's komen ook uitgebreid aan de orde in de overige delen van het Handboek, reden waarom we in veel gevallen volstaan met een verwijzing.

In de bijlage vindt u een modelreglement voor een bewonerscommissie.

De voorbeelden in dit deel hebben betrekking op onderwerpen waarmee veel bewonerscommissies te maken hebben.

