

Wat is
een bewoners-
commissie?

Wat doet
een bewoners-
commissie?

Hoe vaak vergadert
een bewoners-
commissie?

Hoe ondersteunt
Eigen Haard?

Hoe zijn
de financiën
geregeld?

Wat is de rol van
de lokale huurders-
organisatie en Alert?

Wat is een
Vereniging
van Eigenaren?

Beste lezer,

voor u ligt de nieuwe handleiding bewonerscommissies. We hebben gekozen voor een overzichtelijke indeling. Zo kunt u in één oogopslag zien wat de onderwerpen zijn.

Waarom deze handleiding?

Er zijn op dit moment zo'n 200 bewonerscommissie die met Eigen Haard samenwerken. Een bewonerscommissie behartigt de belangen van de bewoners van een complex, straat of buurt en denkt samen met Eigen Haard over het verbeteren van de leefomgeving. De meeste bewonerscommissies zijn actieve, zelfstandige groepen.

Het doel

De spelregels van de samenwerking zijn vastgelegd in deze handleiding. Het doel van deze handleiding is:

- Praktisch handvat voor bewonerscommissies
- Het geven van structuur aan het bewonerscommissieoverleg
- Het scheppen van duidelijkheid in de taken en verantwoordelijkheden

De handleiding sluit inhoudelijk aan op het reglement bewonerscommissies. Het reglement is opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst die Huurdersorganisatie Alert en Eigen Haard hebben ondertekend.

Interactieve tabs

Klik op één van de tabs hierboven om verder te gaan.

Wat is
een bewoners-
commissie?

Wat doet
een bewoners-
commissie?

Hoe vaak vergadert
een bewoners-
commissie?

Hoe ondersteunt
Eigen Haard?

Hoe zijn
de financiën
geregeld?

Wat is de rol van
de lokale huurders-
organisatie en Alert?

Wat is een
Vereniging
van Eigenaren?

Wat is een bewonerscommissie?

Bewoners hebben kennis, ideeën en verbeterpunten over hun complex en buurt. Wij horen die graag. Het is niet mogelijk om met alle huurders in overleg te gaan. Daarom is de samenwerking met een vertegenwoordiging van bewoners nodig. De officiële vorm van deze vertegenwoordiging is een bewonerscommissie. Een bewonerscommissie (BC) is goedgekeurd door Eigen Haard en de lokale huurdersorganisatie.

De bewonerscommissie wil het woongeluk van alle huurders in het complex of de buurt verbeteren. De bewonerscommissie is aanspreekpunt voor de bewoners en voor Eigen Haard. Zij komt op voor de belangen van haar medehuurlers. Daarnaast bestaan niet officiële commissies, die zich speciaal bezighouden met een onderwerp. Voorbeelden hiervan zijn een tuin- of groencommissie, activiteitencommissie, kunstcommissie of leefbaarheidscommissie. Andere vormen van aan iets meedoen zijn mogelijk en altijd bespreekbaar. In deze handleiding gaan we vooral in op de bewonerscommissie.

OPRICHTING VAN EEN BEWONERSCOMMISSIE

Stap 1: Initiatief nemen tot oprichting bewonerscommissie

Eén of meerdere bewoners, de lokale huurdersvereniging (LHV) en/of Eigen Haard neemt het initiatief voor het oprichten van een bewonerscommissie.

Stap 2: Aankondigen oprichten bewonerscommissie

De oprichters van een bewonerscommissie sturen een brief naar alle bewoners van het complex. Hierin staat dat iedereen zich kan aanmelden om lid te worden, hoe je je aanmeldt en de uiterlijke aanmelddatum.

Stap 3: Toetsen van kandidaten

Eigen Haard en de LHV beslissen over de toelating van een kandidaat. Voorwaarden om je op te mogen geven

- Per woning kan één iemand lid zijn van de bewonerscommissie. Leden mogen geen familie zijn.
- Er is geen overlastdossier of andere gegronde aanwijzing van gedrag dat de leefbaarheid verstoort.

Stap 4: Organiseren algemene bewonersvergadering

De oprichters nodigen alle bewoners uit voor de algemene bewonersvergadering. In de uitnodiging worden de kandidaten genoemd en staat hoe de leden gekozen worden.

Stap 5: Algemene bewonersvergadering

Tijdens de bewonersvergadering kiezen de bewoners de leden van de nieuwe bewonerscommissie.

- Een bewonerscommissie bestaat uit minimaal 3 personen en maximaal 9 personen. Als er minder dan 9 kandidaten zijn, dan worden de kandidaten benoemd zonder verkiezing.
- De verkiezing is schriftelijk. De meeste stemmen gelden. Bij een gelijk aantal stemmen volgt een tweede stemronde tussen die kandidaten. Blijft het gelijk, dan beslist het lot.

Stap 6: Oprichtingsvergadering

De Regisseur Wijkontwikkeling & Leefbaarheid organiseert een oprichtingsvergadering met de nieuwe leden van de bewonerscommissie.

- De handleiding bewonerscommissies wordt besproken.
- De leden van de bewonerscommissie kiezen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Ook kiezen ze een naam voor de bewonerscommissie.
- De leden maken een emailadres of webpagina aan voor contact met de achterban en Eigen Haard.
- De doelen, taken en activiteiten worden besproken.
- Er wordt een eerste nieuwbrief gemaakt waarin de nieuwe bewonerscommissie zich voorstelt.

Stap 7: Aanmelden nieuwe bewonerscommissie

Na de oprichtingsvergadering meldt de Regisseur Wijkontwikkeling & Leefbaarheid de bewonerscommissie aan bij Eigen Haard. De Regisseur geeft de namen, adressen en functies van de leden door aan het secretariaat en de teamcoördinator. De nieuwe bewonerscommissie wordt ook aangemeld bij de website van Eigen Haard. Daar staat de naam van de bewonerscommissie en het emailadres of de website waarop de bewonerscommissie benaderd kan worden.

Wat is een bewonerscommissie?

Wat doet een bewonerscommissie?

Hoe vaak vergadert een bewonerscommissie?

Hoe ondersteunt Eigen Haard?

Hoe zijn de financiën geregeld?

Wat is de rol van de lokale huurdersorganisatie en Alert?

Wat is een Vereniging van Eigenaren?

Wat doet een bewonerscommissie?

Een bewonerscommissie (BC) weet als geen ander wat er leeft in een complex en/of buurt, waar de dingen goed gaan en waar het beter kan of moet. Maar wat zijn de taken en werkzaamheden?

ALGEMEEN

Een BC heeft een aantal algemene taken, die vooral te maken hebben met communicatie met de achterban en met Eigen Haard.

- De bewoners informeren over en betrekken bij 'wat er speelt in het complex en/of de buurt';
- Een jaarlijkse nieuwsbrief opstellen over de activiteiten, plannen en samenstelling van het bestuur;
- De organisatie van tenminste één gezamenlijke activiteit voor de bewoners per jaar;
- De organisatie van een jaarlijkse schouw om de technische staat te bespreken;
- De bewoners betrekken bij de activiteiten van de bewonerscommissie;
- Bewoners stimuleren zich bij de bewonerscommissie aan te sluiten;
- Een goede verstandhouding tussen bewoners bevorderen;
- Signaleren van individuele problematiek, zoals vervuiling, en deze doorgeven aan Eigen Haard;
- Eigen Haard informeren over 'wat er speelt in het complex en/of buurt';
- Een voorjaars- en najaarsoverleg met Eigen Haard bijwonen waarin ook de samenwerking aan bod komt.

LEEFBAARHEID

Een BC zet zich samen met Eigen Haard in voor de leefbaarheid in het complex en/of buurt. De leden van een BC vervullen daarbij een voorbeeldrol voor de overige bewoners. Ook stimuleren zij het elkaar aanspreken bij het niet nakomen van de leefregels. Belangrijke thema's voor een BC zijn: schoon, onderhoud en groen. Eigen Haard geeft de leden van de BC de ruimte om zich in te focussen op de thema's die ze belangrijk(er) vinden. Hieronder volgt een beschrijving van de taken en werkzaamheden per thema.

Schoon

Samen werken we aan schone algemene ruimten en een schonere directe woonomgeving (de buurt). Algemene ruimten zijn de entreehal, box gangen, lift, galerij, portiek, trappenhuis, garages, etc. De BC kan hier het volgende doen:

- Op vaste momenten controle op de schoonmaak en eventueel contact onderhouden met het schoonmaakbedrijf;
- Als er geen schoonmaakbedrijf wordt ingehuurd, zorgt de BC voor (de organisatie van) de schoonmaak van de algemene ruimte samen met medebewoners;
- Verbeteringen voorstellen over het schoonmaakprogramma aan Eigen Haard;
- Bij verzoek voor (wijziging van) een schoonmaakprogramma: organiseren van draagvlak (70%) onder de bewoners;
- Melden van zwerfvuil/overlast door vervuiling bij gemeente;
- Melden van overlast door vervuiling en goederen en graffiti in algemene ruimte bij Eigen Haard;

- Kleine vervuilingen opruimen als veroorzaker onbekend is ('voorbeeldrol') en/of het organiseren dat vervuiling door anderen wordt opgeruimd (denk aan bewustwording creëren bij bewoners of prikacties).

Onderhoud

De BC geeft woorden aan de mening van bewoners over de technische staat van het complex en in het bijzonder de algemene ruimten. De taken van de BC zijn:

- Signaleren en melden van technische gebreken in de algemene ruimten;
- Voorbereiden van de schouw (1x per jaar) van het gebouw;
- Voorstellen doen voor technische verbeteringen.

Groen

De BC speelt ook een rol bij het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin of ander gemeenschappelijk groen. Hieronder vallen de volgende taken:

- Op vaste momenten controles op het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin of groenvoorziening en eventueel contact met de hovenier.
- Als er geen hoveniersbedrijf wordt ingehuurd, zorgt de BC voor (de organisatie van) het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin of groenvoorziening.
- Verbeteringen voorstellen over het groenonderhoud en het groen aan Eigen Haard.
- Melden van zwerfvuil/overlast in de gemeenschappelijke tuin of groenvoorziening bij Eigen Haard.
- Kleine vervuilingen opruimen als veroorzaker onbekend is ('voorbeeldrol') en/of het organiseren dat vervuiling door anderen wordt opgeruimd.
- Eventueel vormt de BC een aparte tuincommissie

DE TAKEN VAN HET BESTUUR

Het bestuur bestaat uit drie bewoners. Elke BC wijst één persoon aan als voorzitter, de overige taken worden verdeeld. De voorzitter is de contactpersoon voor Eigen Haard en eventueel voor het stadsdeel, de gemeente of de Vereniging van Eigenaren (VvE). Daarnaast kan de voorzitter de vergaderingen van de BC en de algemene bewonersbijeenkomst voorzitten.

De secretaris notuleert tijdens de vergaderingen, maakt een verslag en verspreidt deze onder de leden en belanghebbenden. Post wordt per brief of e-mail gestuurd aan de secretaris die vervolgens de verspreiding verzorgt. De inkomende post is meestal afkomstig van bewoners, de VvE, belanghebbenden of Eigen Haard.

De penningmeester is verantwoordelijk voor de financiële administratie en beheert het budget van de BC.

Naast het bestuur kunnen er ook algemeen leden zijn. Zij hebben geen taak in het bestuur, maar denken en helpen mee met de overige taken van de bewonerscommissie.

Wat is
een bewoners-
commissie?

Wat doet
een bewoners-
commissie?

Hoe vaak vergadert
een bewoners-
commissie?

Hoe ondersteunt
Eigen Haard?

Hoe zijn
de financiën
geregeld?

Wat is de rol van
de lokale huurders-
organisatie en Alert?

Wat is een
Vereniging
van Eigenaren?

Hoe vaak vergadert een bewonerscommissie?

VOOR-/NAJAARSOVERLEG & SCHOUW MET EIGEN HAARD

Tweemaal per jaar overleggen de BC en Eigen Haard, tijdens het voorjaar en het najaar op een afgesproken datum. De Regisseur Wijkontwikkeling & Leefbaarheid zit de overleggen van Eigen Haard voor. De Regisseur Wijkontwikkeling & Leefbaarheid zorgt na afloop voor de notulen, actielijst en terugkoppeling.

De overleggen gaan over de technische staat van het gebouw, de leefbaarheid en activiteiten voor de medebewoners. Voor het **voorjaarsoverleg** wordt een schouw door het gebouw gedaan. De BC benoemt dan de technische wensen. Daarom is ook de opzichter van Eigen Haard aanwezig. Eigen Haard probeert zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van de BC en komt hier in het najaar op terug.

In het **najaarsoverleg** bespreken Eigen Haard en de bewonerscommissie ook de samenwerking. De activiteiten, plannen en taken van de BC en Eigen Haard komen aan bod. Eventuele verbeterpunten worden bij het volgende overleg opnieuw besproken. Als de samenwerking niet goed verloopt, wordt de lokale huurdersorganisatie of Alert betrokken om mee te denken.

BEWONERSCOMMISSIEVERGADERING

Bewonerscommissieleden komen ook bij elkaar zonder de contactpersoon van Eigen Haard. Hoe vaak dat gebeurt, verschilt per commissie.

ALGEMENE BEWONERSBIJeenKOMST

Elk jaar raadpleegt de BC haar achterban. Daarvoor organiseert zij een bewonersbijeenkomst voor alle bewoners van het complex en/of de buurt. Dit kan een officiële vergadering zijn of een buurtbijeenkomst, zoals een nieuwjaarsborrel. De Regisseur Wijkontwikkeling & Leefbaarheid kan meedenken over de invulling. De volgende punten kunnen aan bod komen: activiteiten, beheer van het complex en/of buurt (zoals het schoonmaakprogramma, huismeester, tuinonderhoud, servicekosten, etc.), financieel verslag en de eventuele plannen voor de komende periode. Het bestuur van de BC zorgt voor de uitnodiging, agenda en notulen/kort verslag van de bijeenkomst.

Stemmen

De bewonersbijeenkomst is een goed moment om ideeën over het gebouw of de buurt te bespreken. Als de BC iets wil veranderen, bijvoorbeeld de inrichting van de gemeenschappelijke tuin, is een meerderheid **van de stemmen** nodig. Voor sommige wijzigingen, zoals een aanpassing van de servicekosten, is altijd een meerderheid van 70% van alle bewoners nodig. Pas dan geldt de verandering voor alle (100%) bewoners. Is er een onderwerp waarover gestemd wordt? Zet dat dan in de uitnodiging.

Jaarlijkse afrekening servicekosten

Huurders betalen servicekosten, onder meer voor de algemene verlichting, schoonmaakkosten, huismeester-/wijkbeheerderkosten of tuinonderhoud. Jaarlijks bekijkt Eigen Haard of de betaalde servicekosten overeenkomen met de werkelijke kosten. Dit overzicht wordt voorgelegd aan de BC, daarna gaat de afrekening naar de individuele bewoners. De afrekening gebeurt binnen 6 maanden na het verstrijken van het boekjaar, dus in principe voor 1 juli.

Wat is
een bewoners-
commissie?

Wat doet
een bewoners-
commissie?

Hoe vaak vergadert
een bewoners-
commissie?

Hoe ondersteunt
Eigen Haard?

Hoe zijn
de financiën
geregeld?

Wat is de rol van
de lokale huurders-
organisatie en Alert?

Wat is een
Vereniging
van Eigenaren?

Hoe ondersteunt Eigen Haard?

Eigen Haard ondersteunt de BC op allerlei manieren. Zo is er ondersteuning bij adviezen en communicatie met de achterban. Hieronder staan een aantal voorbeelden.

NIEUWSBRIEVEN

Bij voorkeur maakt de BC een jaarlijkse nieuwsbrief. De BC verzorgt de onderwerpen en de tekst. Eigen Haard kan de tekst aanvullen, de nieuwsbrief opmaken volgens een vast format en de nieuwsbrieven afdrukken. De BC zorgt voor de verspreiding onder de bewoners. Mogelijke onderwerpen zijn: activiteiten en plannen, nieuws over onderhoud, leefbaarheidsprojecten, leefregels en voorstellen voor verbeteringen.

FLYER

Om nieuwe bewoners op de hoogte te brengen van de bewonerscommissie, is het handig als de BC een flyer heeft. Eigen Haard heeft hiervoor een format, maar de BC kan ook zelf een flyer opstellen. De BC en Eigen Haard bespreken hoe de flyer bij de nieuwe bewoner terecht komt.

WORKSHOPS EN JAARLIJKSE MEELOOPDAG

Jaarlijks organiseert Eigen Haard workshops voor bewonerscommissieleden. Workshops gaan bijvoorbeeld over digitale vaardigheden of over onderwerpen als VvE's en servicekosten. Eigen Haard hoort graag waarover de bewonerscommissieleden meer willen weten of leren. Daarnaast is er de jaarlijkse meeloopdag. Daarop kunnen bewonerscommissieleden meekijken bij diverse bedrijfsonderdelen van Eigen Haard.

BEREIKBAARHEID VIA MAILADRES, WEBSITE EN/OF WHATSAPP

De BC moet bereikbaar zijn voor haar achterban. Daarom kunnen bewoners op de website van Eigen Haard hun BC vinden met de contactgegevens, zoals het mailadres of een website. Ook is een whatsappgroep handig om te communiceren met de achterban. Bespreek met de Regisseur Wijkontwikkeling & Leefbaarheid hoe de achterban het best benaderd kan worden.

Wat is
een bewoners-
commissie?

Wat doet
een bewoners-
commissie?

Hoe vaak vergadert
een bewoners-
commissie?

Hoe ondersteunt
Eigen Haard?

Hoe zijn
de financiën
geregeld?

Wat is de rol van
de lokale huurders-
organisatie en Alert?

Wat is een
Vereniging
van Eigenaren?

Hoe zijn de financiën geregeld?

JAARBUDGET

Elke BC krijgt van Eigen Haard een jaarbudget, wat bestaat uit een basisbudget en een bedrag per woning. Het basisbudget per commissie is €350,-. Per woning komt daar € 1,- bij. Dit bedrag is een vergoeding voor het uitvoeren van de taken en hoort doelmatig besteed te worden. Denk bijvoorbeeld aan bankkosten, vergaderkosten (zoals koffie en thee), scholing, communicatie met de achterban (zoals print-, papier- en porto-kosten) en activiteiten (die horen bij leefbaarheid). Het is niet de bedoeling dat de commissie hiervan uiteten gaat of zichzelf attenties geeft.

Als in een jaar niet het gehele jaarbudget wordt uitgegeven, dan wordt in het volgende jaar het budget aangevuld tot het oorspronkelijke bedrag. Er kan niet gespaard worden en er kan nooit meer op de rekening staan dan het jaarbudget.

Rekenvoorbeeld

Een BC heeft van vorig jaar een bedrag over van € 25,-. De commissie vertegenwoordigt een complex en/of buurt met 150 woningen. Deze BC krijgt voor het nieuwe jaar een bedrag van:

Basisbudget	€ 350,-
150 woningen x €1,-	€ 150,-

Jaarbudget	€ 500,-
-/- Restbedrag vorig jaar	€ 25,-

Aanvulling volgend jaar	€ 475,-

BANKREKENING & KASBOEK

De penningmeester houdt de jaarlijkse uitgaven bij en verantwoordt de bonnen. Na het jaar controleert Eigen Haard in januari het kasboek en keert (de aanvulling op) het bedrag voor het nieuwe kalenderjaar uit. Aanvullende inkomsten zoals contributie van de achterban worden duidelijk gescheiden in de boekhouding. Eventueel opent de BC een gezamenlijke en/of bankrekening, enkel voor de inkomsten en uitgaven van de BC. De bankkosten worden vergoed binnen het jaarbudget.

Wat is
een bewoners-
commissie?

Wat doet
een bewoners-
commissie?

Hoe vaak vergadert
een bewoners-
commissie?

Hoe ondersteunt
Eigen Haard?

Hoe zijn
de financiën
geregeld?

Wat is de rol van
de lokale huurders-
organisatie en Alert?

Wat is een
Vereniging
van Eigenaren?

Wat is de rol van de lokale huurdersorganisatie en Alert?

LOKALE HUURDERSORGANISATIES

In de meeste gemeenten is er een lokale huurdersorganisatie. Leden van de bewonerscommissies of individuele huurders kiezen de bestuurders. Er zijn lokale huurdersorganisaties voor Amsterdam, Amstelveen, Ouder-Amstel, Aalsmeer-Kudelstaart, Uithoorn en Landsmeer. De lokale huurdersorganisatie behartigt de belangen van huurders en bewonerscommissies binnen een gemeente. De lokale huurdersorganisaties overleggen met Eigen Haard over lokale aangelegenheden, zoals over de prestatieafspraken met de gemeente, gebiedsontwikkeling, lokale uitvoering, experimenten en het organiseren van betrokkenheid van bewoners op lokaal niveau.

HUURDERSFEDERATIE ALERT

Alert is de overkoepelende Huurdersfederatie, samengesteld uit de aangesloten lokale huurdersorganisaties. Huurdersfederatie Alert overlegt met Eigen Haard over beleid, alles wat centraal geldt voor alle huurders van Eigen Haard en over de gebieden waar geen lokale huurdersorganisatie actief is.

Wat is
een bewoners-
commissie?

Wat doet
een bewoners-
commissie?

Hoe vaak vergadert
een bewoners-
commissie?

Hoe ondersteunt
Eigen Haard?

Hoe zijn
de financiën
geregeld?

Wat is de rol van
de lokale huurders-
organisatie en Alert?

Wat is een
Vereniging
van Eigenaren?

Wat is een Vereniging van Eigenaren?

Soms wonen woningeigenaren en huurders in één gebouw. Woning-eigenaren zitten dan samen in een Vereniging van Eigenaars (VvE). De VvE beheert en onderhoudt de gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw. Dit zijn bijvoorbeeld de toegangsdeuren, liften, parkeergarage, het dak, de hallen, galerijen, de ramen, de tuin en ramen en deuren in de gevel.

Eigen Haard is mede-eigenaar en vertegenwoordigt de huurders in de VvE. Zij neemt deel aan het overleg met de VvE. Eigen Haard bespreekt voor of na het overleg de agendapunten met de BC. Sommige VvE's staan toe dat bewonerscommissieleden aanwezig zijn bij het overleg. Huurders hebben geen stemrecht in de VvE. Bespreek met de regisseurs Wijk-ontwikkeling en Leefbaarheid op welke manier de BC meedoet aan het overleg van de VvE.