

A high-angle photograph of six people (three men and three women) of various ethnicities gathered around a large sheet of paper on a wooden floor. They are all looking down at the paper, which features a hand-drawn diagram. One man in a red plaid shirt is using a green marker to draw on the paper. The group appears to be in a collaborative meeting or workshop.

Huurders organiseren, hoe doe je dat?

Een gids voor startende bewonerscommissies
en huurdersorganisaties

1 Huurders organiseren, waarom? 9

- Samen aan de slag voor je buurt 9
- Zorg dat je ook leuke dingen samen doet 10
- Wanneer ben je als huurders 'georganiseerd'? 11
- Bewonerscommissies aan de basis 11
- Schaalvergroting en abstract beleidsniveau 14
- Leeswijzer 14

2 De formele zaken 17

- Inleiding 17
- 2.1 De Wet op het overleg huurders verhuurder 17
 - Instemmingsrecht bij servicekosten 18
- 2.2 Draagvlak bij renovatie (70%) 19
- 2.3 Woningwet 2015 20
 - Prestatieafspraken 20
- 2.4 Wet versterking participatie op decentraal niveau 21

3 De praktische zaken 25

- Inleiding 25
- 3.1 Aan de slag met huurderswerk 25
 - Ga netwerken! 25
 - Benut sleutelfiguren 26
 - Houd een bewonersenquête 26
 - Een eerste bewonersbijeenkomst 27
 - Na oprichting 28
 - Maak een actieplan 28
 - Wie doet wat? 28
- 3.2 Communicatie met je achterban 29
 - Communicatiekanalen 29
 - Onderhoud persoonlijk contact 31
 - Wijs contactpersonen aan 31
 - Stel een spreekuur in 31
 - Vraag naar meningen 31
 - Haak aan bij andere organisaties 32
- 3.3 Evalueer regelmatig 32
- 3.4 Onkostenvergoeding 32

4 De bewonerscommissie 34

- Inleiding **35**
- 4.1 Hoe richt je een bewonerscommissie op? **35**
 - Wel of geen rechtsvorm **35**
- 4.2 Een goed functionerende bewonerscommissie **36**
 - Bestuur en reglement **36**
 - Representativiteit **36**
 - Goed contact met de achterban **38**
 - Financiën **38**
 - Deskundigheid **39**
 - Goed overleggen en onderhandelen **40**
- 4.3 Welke rechten heeft de bewonerscommissie? **41**
 - Geschillen **42**
 - Verhouding met de huurdersorganisatie **43**
 - Inhoudelijke onderwerpen voor bewonerscommissies **43**
- 4.4 Onderhoud, renovatie & sloop **44**
 - Afspraken maken over participatie **44**
 - Input van bewoners verzamelen **44**
 - Alternatieven onderzoeken **45**
 - Onderhandelen Sociaal plan **45**
 - Dossier opbouwen **45**
 - Actievoeren **45**
 - Bewonerscommissie of klankbordgroep? **45**
- 4.5 Servicekosten **46**
 - Welke rol heeft de bewonerscommissie? **46**
 - Wijziging van het service-pakket **47**
 - Kwaliteit van geleverde diensten **47**
 - Zelfbeheer **48**
 - Jaarlijkse servicekosten-afrekening **48**
- 4.6 Leefbaarheid, veiligheid en woonomgeving **49**
- 4.7 Energiebesparing en verduurzamen **49**
 - Initiatiefrecht **50**
- 4.8 Gemengde complexen **50**
 - Zeggenschap van huurders in een gemengd complex **52**

5 De huurdersorganisatie 54

- Inleiding 55
- Taken 55
- Succesfactoren 55
- Bestuur 55
- Oprichtingsvergadering 56
- Type huurdersorganisatie 57
- Inspraak vanuit huurders 57
- 5.1 De rechtsvorm 57
 - De vereniging 58
 - De stichting 58
 - Statuten 58
- 5.2 Financiële middelen 59
 - Eigen inkomsten 59
 - Financiële steun van de verhuurder 60
 - Subsidie van de gemeente 61
 - Een begroting 61
 - Budget bewonerscommissies 62
- 5.3 Een activiteitenplan 63
 - Verantwoording en controle 63
- 5.4 De Overlegwet in de praktijk 64
- 5.5 Netwerken voor huurdersorganisaties 65
 - Netwerken 65
 - Gemeenteraad & College B&W 66
 - Raadscommissies 66
 - De ambtenaren 66

6 Het samenspel tussen bewonerscommissie en huurdersorganisatie 68

- Inleiding 69
- 6.1 Taakverdeling 69
- 6.2 Wat als er geen (centrale) huurdersorganisatie (meer) is? 69
- 6.3 Goed samenwerken 70
- 6.4 Meerdere huurdersorganisaties, hoe zit het juridisch ? 71
- 6.5 Tips voor bewonerscommissies 72
- 6.6 Tips voor huurdersorganisaties 76

Bijlagen 78

- 1 Tools voor bewonerscommissies 79
- 2 De (eerste) bewonersbijeenkomst 81
- 3 Voorbeeldreglement voor een bewonerscommissie 84
- 4 Verschillen tussen een vereniging en stichting 88
- 5 Voorbeeldstatuten voor een huurdersvereniging 90
- 6 (Mogelijke) kosten van huurdersorganisaties 99

Huurders die zich organiseren staan sterker in het overleg bij de plannenmakerij voor hun complex, buurt of wijk.

Dit boek is voor huurders die net beginnen zich te organiseren en samen op willen trekken om meer te bereiken in hun wooncomplex, straat, buurt of voor alle huurders van de verhuurder.

De keuze voor een bewonerscommissie of huurdersorganisatie ligt waarschijnlijk nog open. Maar na het lezen van de eerste drie hoofdstukken van dit boek, weet je al een stuk beter wat bij jullie past.

Dit boek is voor huurders die zich (beter) willen organiseren én voor bestuursleden van huurdersorganisaties die daarbij willen helpen. Het is een van de praktische *tools* die de Woonbond in 2023 ontwikkelde voor bewonerscommissies (zie bijlage 1). Maar dit boek is niet alleen voor (startende) bewonerscommissies. Het is ook relevant voor huurders die bezig zijn om een huurdersorganisatie op te richten.

Samen aan de slag voor je buurt

De aanleiding om actief te worden als huurders kan positief zijn. Bijvoorbeeld omdat iemand een idee heeft voor de buurt, gezellige activiteiten wil organiseren of kansen ziet om samen kosten te besparen. Inmiddels zijn de mooiste projecten voortgekomen uit dat soort bevlogen initiatieven. Denk aan buurthuizen, koken voor de buurt, energiecoaches, energiecoöperaties of een jaarlijks buurtfestival. Een andere positieve aanleiding is als jullie een verhuurder hebben die het best goed doet en jullie hem/haar willen helpen het nog beter te doen. Dit komen we nog wel eens tegen als het om verduurzaming of leefbaarheid gaat: dat huurders en verhuurder samen optrekken om stappen te zetten op weg naar klimaatneutraal wonen of een leefbaardere buurt.

Maar de aanleiding voor huurders om zich te organiseren kan ook dringender zijn. Bijvoorbeeld omdat de verhuurder vergaande plannen heeft voor een wooncomplex zoals renovatie, sloop-nieuwbouw of verkoop, veranderingen in het toewijzingsbeleid of de servicekosten. Of denk aan achterstallig onderhoud en een gebrekkige dienstverlening als het gaat om het verhelpen van vocht, tocht en schimmel.

Als huurder kun je je overvallen voelen door plannen van de verhuurder of gemeente. Terwijl verduurzamings- of sloopplannen al bijna in kannen en kruiken lijken te zijn, vraag jij je af waarom je daar 'nu pas iets over hoort'. Blijkt er ooit, jaren geleden, een 'participatiebijeenkomst' voor bewoners geweest te zijn. Op een avond dat jij echt niet kon. Of het stond in een buurtkrant die in jouw straat heel slecht wordt bezorgd.

Misschien frustreert het je dat je verhuurder er maar niet in slaagt een lekkage te verhelpen. Het vocht in je muren leidt tot schimmel in huis. En ondertussen beweert je verhuurder dat de schimmel komt doordat je je woning slecht ventileert. Of je krijgt jaar op jaar die hoge huurverhoging, terwijl je verhuurder al jaren niets doet aan onderhoud aan de woning. Ja, hij laat zelfs dagen op zich wachten als de lift stuk is. Komt nog bij dat je woning zo slecht geïsoleerd is, dat je stookkosten hard op weg zijn om hoger te worden dan je huur.

Voel je de drang om je in te zetten voor een oplossing? Of voelt het oneerlijk en heb je er heel wat over te zeggen? Het gaat per slot van rekening om jouw huis en jouw buurt! Dan sta je in je recht en kun je er vanuit gaan dat heel wat van je burens er net zo over denken en voelen.

Samen sta je sterker, en dat geldt zeker voor huurders. Het is belangrijk dat je je als huurders organiseert. Je stem wordt beter gehoord en je belangen worden beter

Inleiding

In dit hoofdstuk behandelen we de wet- en regelgeving die bewonerscommissies en huurdersorganisaties rechten geven op zeggenschap. Deze wet- en regelgeving gaat over zeggenschap in het beleid van de verhuurder in het algemeen en specifiek als het over servicekosten en renovatie gaat. Voor huurdersorganisaties in de corporatiesector is ook de *Woningwet 2015* van belang, die hen een rol geeft in het maken van afspraken over het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Niet alleen voor huurders, maar voor alle inwoners, geldt sinds kort ook de *Wet versterking participatie op decentraal niveau*. Voortaan kunnen inwoners ook betrokken worden bij de uitvoering en evaluatie van beleid en niet, zoals tot nu toe, alleen bij de voorbereiding daarvan. Hier kunnen georganiseerde huurders op inspelen.

2.1 De Wet op het overleg huurders verhuurder

Elke verhuurder die in ons land minstens 25 woningen heeft –die hoeven overigens niet bij elkaar te liggen; ze mogen zelfs in andere gemeenten staan– is verplicht met zijn bewonerscommissie(s) en huurdersorganisatie(s) overleg te voeren over alle zaken die voor de huurders van belang zijn. De regels hiervoor staan in de *Wet op het overleg huurders verhuurder*, kortweg *WOHV*, en meestal *Overlegwet* genoemd. Deze wet bestaat sinds 1 december 1998 en ook de rechten en plichten van bewonerscommissies en huurdersorganisaties zijn erin vastgelegd.

Volgens de Overlegwet hebben bewonerscommissies en huurdersorganisaties rechten en bevoegdheden bij tal van onderwerpen:

- ze hebben het recht om zaken op de agenda te zetten bij de verhuurder (agenderingsrecht);
- en ze hebben recht op informatie vanuit de verhuurder (informatierecht).

Als de verhuurder zijn beleid of beheer gaat wijzigen, hebben bewonerscommissies en huurdersorganisaties:

- het recht om te overleggen met de verhuurder over zijn plannen (overlegrecht);
- en het recht om een (schriftelijk) advies uit te brengen (adviesrecht).

Eisen Overlegwet aan huurdersorganisaties

- Een huurdersorganisatie moet een rechtspersoon zijn (vereniging of stichting).
- Het bestuur van een huurdersorganisatie moet worden gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt.
- De organisatie moet kunnen aantonen namens de huurders te spreken.
- De organisatie houdt huurders op de hoogte van haar activiteiten en betreft hen bij haar standpuntbepaling.
- De organisatie schrijft minstens eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het komende jaar bespreekt en deze vaststelt.
- De organisatie geeft alle huurders in woningen die ze vertegenwoordigt, de kans om zich bij haar aan te sluiten.

Inleiding

We constateren in de vorige hoofdstukken dat huurders samen sterker staan en gezamenlijk ook meer rechten hebben. Je kunt jezelf organiseren in een bewonerscommissie, in een huurdersorganisatie, of in verschillende vormen daartussen. Maar welke vorm je ook kiest, het is noodzakelijk om je burens en andere medebewoners te informeren en te betrekken bij waar je mee bezig bent. Niet alleen omdat de wet dat vereist, maar ook omdat dat het huurderswerk zinvoller en leuker maakt. Hoe beter jullie band en communicatie met jullie achterban, des te meer krijgen jullie voor elkaar.

In dit hoofdstuk gaan we in op de praktische zaken van het huurderswerk. Hoe betrek je mensen bij je huurderswerk, welke taken liggen er en hoe pak je die aan?

3.1 Aan de slag met huurderswerk

Als je als initiatiefnemer hebt besloten dat je op wil komen voor de belangen van medehuurlers, is het zaak om hen hierbij te betrekken. De keuze voor een bewonerscommissie of een huurdersorganisatie is in dit stadium wellicht nog niet definitief, maar het is belangrijk draagvlak hiervoor te vinden bij medebewoners. Immers zij zullen in een eerste bewonersbijeenkomst steun moeten uitspreken voor een bewonerscommissie. In het geval van een huurdersorganisatie zullen huurders zelfs in moeten stemmen met de oprichting van een vereniging of stichting.

Ga netwerken!

Maar hoe benader je medebewoners? Beschik je over e-mailadressen? Stuur dan per e-mail de uitnodiging voor de eerste bewonersbijeenkomst. Benut Facebook, Twitter en andere sociale media waarvan jij weet dat medebewoners die gebruiken. Schrijf een online bericht en zorg dat medehuurlers hem online delen.

Zorg dat je ook in de echte wereld zichtbaar bent. Plaats posters op plekken waar huurders vaak komen. Benut bijvoorbeeld hiervoor een prikbord in een algemene ruimte of hang een poster op in een goed bezocht buurthuis. Flyers werken ook heel goed. Zet daarop kort en krachtig wat jouw initiatiefgroep wil en bezorg deze huis aan huis. Vergeet niet datum en tijd van de eerste bewonersbijeenkomst te benoemen.

Natuurlijk kun je ook een aankondiging plaatsen in een huis-aan-huisblad, of de lokale radio/tv inschakelen. Des te meer mensen horen of lezen over jullie plannen, des te meer ze het idee krijgen dat ze aanwezig moeten zijn op de eerste bewonersbijeenkomst. Geef hen het gevoel dat ze iets missen als ze er niet bij zijn.

'Als de bewoners je kennen, komen ze wel', is de ervaring van veel bewonersgroepen. Persoonlijke benadering blijft het beste wervingsmiddel. Het is gunstig als je de uitnodiging huis aan huis kunt afleveren. Benadruk in het gesprek hoe belangrijk het is dat ze komen. Vraag hen het verder te vertellen aan burens en kennissen. Maak gebruik van plekken waar mensen toch al bij elkaar komen, zoals winkels, scholen en de speeltuin. Een geschreven uitnodiging ondersteunt de persoonlijke benadering via huis-aan-huis verspreiding of sleutelfiguren.

Inleiding

Een bewonerscommissie wordt vaak opgericht wanneer er actuele situaties zijn: groot onderhoud aan het complex, sloop of renovatie, gedoe over de afrekening van de servicekosten. Zaken die de individuele huurder raken en waar je invloed op wil. De bewonerscommissie staat bijvoorbeeld bij sloop, onderhoud of renovatie veel sterker dan individuele huurders omdat ze een aantal wettelijke rechten heeft op grond van de *Overlegwet*.

In dit hoofdstuk lees je hoe je een bewonerscommissie opricht, welke rechten en plichten je hebt en over de verhouding met de huurdersorganisatie. Je leest ook in welke situaties de bewonerscommissie vaak heel actief is, namelijk bij onderhoud, renovatie & sloop, in gemengde complexen en als het om servicekosten, leefbaarheid, veiligheid en energiebesparing gaat.

4.1 Hoe richt je een bewonerscommissie op?

Je kunt een bewonerscommissie oprichten wanneer je wilt, maar als het om een wooncomplex van 25 of meer woningen gaat, kun je een aantal rechten claimen op basis van de *Overlegwet*. Die 25 of meer woningen moeten op de een of andere manier een eenheid vormen en in elkaars nabijheid liggen. Deze bewonerscommissie vertegenwoordigt dan de belangen van alle huurders in dat wooncomplex.

Om in aanmerking te komen voor de rechten uit de *Overlegwet* en aanspreekpunt of gesprekspartner te worden voor de verhuurder, moet je als bewonerscommissie aan een aantal voorwaarden voldoen.

- De organisatie moet kunnen aantonen namens de huurders te spreken.
- De organisatie houdt huurders op de hoogte van haar activiteiten en betreft hen bij haar standpuntbepaling.

- De organisatie schrijft minstens eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het komende jaar bespreekt en deze vaststelt.
- De organisatie geeft alle huurders in woningen die ze vertegenwoordigt, de kans om zich bij haar aan te sluiten.

De *Overlegwet* geldt voor alle verhuurders. Een bewonerscommissie bij een commerciële verhuurder heeft dus dezelfde rechten als die bij een woningcorporatie. Mocht je in een complex wonen met minder dan 25 woningen, dan kan je de verhuurder wel vragen om jullie bewonerscommissie de rechten uit de *Overlegwet* toe te kennen.

Wel of geen rechtsvorm

Een bewonerscommissie hoeft volgens de *Overlegwet*, anders dan de (centrale) huurdersorganisatie, geen rechtsvorm te hebben. Ook als je geen stichting of vereniging bent, kun je een beroep doen op de rechten uit de *Overlegwet*. Om een bewonerscommissie op te richten, heb je dus niet meer nodig dan een paar actieve bewoners die zich verenigen. Die moeten dan wel onderling hun taken verdelen, afspraken maken over hoe ze werken en bepalen hoe ze de andere huurders in het complex bij hun werk betrekken. Zeker dat laatste is essentieel om een beroep te kunnen doen op de *Overlegwet*.

Het oprichten van een stichting of vereniging brengt administratieve rompslomp en kosten met zich mee. Je moet er namelijk voor naar een notaris. Toch heeft een rechtsvorm ook voordelen. Sommige verhuurders nemen je misschien eerder serieus. En je kunt als vereniging of stichting een rechtszaak voeren tegen je verhuurder, als je bijvoorbeeld vindt dat deze het proces van de sloop of renovatie niet goed aanpakt. Een bewonerscommissie zonder rechtsvorm kan dat niet.

Inleiding

Een huurdersorganisatie behartigt de belangen van alle huurders in het werkgebied van een verhuurder. In feite houden huurdersorganisaties zich bezig met alles waar verhuurders zich ook mee bezig houden, alleen dan vanuit het perspectief van de huurder. In dit hoofdstuk gaan we in op interne organisatie, de taken, de financiering, de begroting, de activiteiten en de succesfactoren van (centrale) huurdersorganisaties. Ook voor huurdersorganisaties is een goed contact met hun achterban cruciaal.

Taken

De belangrijkste taken van een huurdersorganisatie zijn:

- het behartigen van de belangen van huurders in het overleg met de verhuurder;
- het gevraagd en ongevraagd adviseren van de verhuurder op beleidsniveau;
- het raadplegen en mobiliseren van de achterban;
- het ondersteunen van bewonerscommissies die op complexniveau actief zijn;
- (voor corporatiehuurders) het vertegenwoordigen van het huurdersbelang bij het opstellen van prestatieafspraken in de lokale driehoek gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie.

Succesfactoren

De mate van succes van een huurdersorganisatie kent veel aspecten. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om competenties, bezetting en functioneren en kwaliteit van de samenwerking. Belangrijke succesfactoren zijn:

- Hoe is de samenwerking in de huurdersorganisatie?
- Hoe verloopt de besluitvorming en informatievoorziening?

- Hoe functioneren de afzonderlijke bestuursleden en de organisatie als geheel?
- Hoe is het gesteld met de kennis van zaken en de bezetting?
- Hoe is de relatie met de verhuurder?
- Hoe is de relatie met de achterban?

Bestuur

In een huurdersorganisatie is het goed om het bestuur zo samen te stellen dat het een afspiegeling is van de huurders. Er zouden jongeren en ouderen in moeten zitten, mannen en vrouwen, en mensen vanuit verschillende migrantengemeenschappen. Op deze manier komt de diversiteit van het huurdersgeluid makkelijker bij het bestuur binnen. Een ander voordeel is dat verschillende soorten kwaliteiten en deskundigheden aan tafel zullen zitten.

Bij het werven van kandidaten voor bestuursfuncties, loont het om te werken met profielen. In een profiel staat beschreven welke taken bestuursleden moeten vervullen en welke kennis en vaardigheden nodig zijn voor de functie. In de praktijk blijkt dat een schriftelijke oproep om je kandidaat te stellen voor het bestuur niet voldoende is. Het werkt vaak beter om mensen persoonlijk te benaderen en hen gericht uit te nodigen om actief deel te nemen. Kijk in je omgeving rond of je mensen kent die geschikt zijn voor deze taak. Maak ook duidelijk wat mensen terugkrijgen in ruil voor hun inspanning, zoals gezelligheid, de mogelijkheid om iets bij te leren en invloed op het beleid.

Wanneer bepaalde groepen ondervertegenwoordigd zijn, bijvoorbeeld jongeren, kun je erop aandringen dat zij zich aanmelden. Is het bestuur eenmaal gevormd, dan is het moeilijker om de samenstelling te veranderen. De groep die er niet in zit, zal tegen het bestuur aankijken als een club waar ze niet bij horen. De initiatiefgroep zal dus extra

Inleiding

De voorgaande hoofdstukken laten zien dat er heel wat spelers zijn in het huurderswerk. Van huurdersorganisaties op concernniveau van een grote landelijke verhuurder, tot bewonerscommissies op complexniveau en individuele huurders die deelnemen in een huurderspanel. Idealiter werken al deze niveaus prettig met elkaar samen en in elkaars belang en weten ze elkaar altijd makkelijk te vinden als dat nodig is. In de praktijk is dat echter vaak niet zo.

Sterker nog: het komt regelmatig voor dat een huurdersorganisatie op het centrale niveau besluiten van de verhuurder goedkeurt waar bewonerscommissies op een wijk- of complexniveau mee te maken krijgen, zonder dat zij daar iets vanaf wisten. Andersom proberen bewonerscommissies soms dingen bij de verhuurder voor elkaar te krijgen, zonder de huurdersorganisatie daarbij te betrekken. Daardoor kan hun handelen soms weinig effect sorteren, of minder effect dan via samenwerking mogelijk zou zijn.

In dit hoofdstuk schetsen we het soms ingewikkelde speelveld waarin bewonerscommissies en huurdersorganisaties werken. Ook geven we tips voor bewonerscommissies en huurdersorganisaties om hun samenwerking te verbeteren.

6.1 Taakverdeling

Tussen de centrale huurdersorganisatie en de diverse bewonerscommissies bestaat op zich een eenvoudige taakverdeling.

- De huurdersorganisatie gaat over de zaken die de afzonderlijke complexen overstijgen, bijvoorbeeld het algemene beleid van de verhuurder voor sloop, renovatie, onderhoud, verkoop van woningen, huurverhogingen en servicekosten.

- De bewonerscommissie gaat over de zaken die aan een wooncomplex zijn gebonden, zoals een concreet voorplan van de verhuurder om een complex te slopen of renoveren.

Of de centrale huurdersorganisatie of een bewonerscommissie leidend is in het claimen van de Overlegwetrechten (recht op informatie, overleg en advies) als het over beleid in een bepaald complex gaat, hangt af van de onderlinge afspraken hierover tussen de huurdersorganisatie(s) en verhuurder.

In elk geval geldt dat een bewonerscommissie (of -organisatie of huurdersvereniging) op complexniveau haar Overlegwetrechten altijd kan claimen als de verhuurder plannen heeft die rechtstreeks te maken hebben met het wooncomplex waarvan zij de huurders vertegenwoordigen. Zoals voornemens van de verhuurder om te slopen, renoveren of de prijs van het servicepakket in dat complex te wijzigen.

Een bewonerscommissie staat altijd in haar recht om op te komen voor de belangen van 'haar' huurders bij sloop, renovatie of andere zaken die spelen in het complex. Dat is ook zo als de centrale huurdersorganisatie misschien de verhuurder steunt. Wettelijk gezien zijn alle huurdersorganisaties en bewonerscommissies die aan de *Overlegwet* voldoen, gesprekspartner van de verhuurder (zie paragraaf 6.3 en 6.4).

6.2 Wat als er geen (centrale) huurdersorganisatie (meer) is?

Als er geen huurdersorganisatie op de schaal van de verhuurder is, geven de formele rechten op grond van de *Overlegwet*, de 70%-draagvlakregeling bij renovatie en de *Woningwet* alle aanleiding om er toch

Tools voor bewonerscommissies

In 2023 ontwikkelde de Woonbond meerdere praktische *tools* voor (startende) bewonerscommissies. Deze tools moeten huurders verder helpen die zich willen organiseren als bewonerscommissie die aanspraak maakt op de rechten uit de Overlegwet. De tools zijn ook bedoeld voor huurdersorganisaties die bewonerscommissie willen helpen oprichten.

Tool 1 – Boek 'Huurders organiseren, hoe doe je dat?'

Dit boek is voor huurders die zich (beter) willen organiseren én voor (bestuursleden van) huurdersorganisaties die daarbij willen helpen. Zowel in de sociale als de commerciële huursector. In dit boek besteden we uitgebreid aandacht aan bewonerscommissies. Daarin verschilt dit boek met zijn voorganger *Een huurdersorganisatie oprichten, hoe doe je dat?* (2018).

Tool 2 – Stappenplan oprichten bewonerscommissie

De Woonbond ontwikkelde een online stappenplan om een bewonerscommissie op te richten. Deze tool is nuttig voor bewoners die zelf een bewonerscommissie willen starten in hun complex, straat of buurt. Maar de tool kan ook gebruikt worden door (bestuursleden van) huurdersorganisaties die graag hun achterban willen versterken en bewonerscommissies willen oprichten in verschillende complexen van hun verhuurder.

In een online formulier neem je 10 stappen door en vul je vragen in. Als resultaat ontvang je aan het einde alle stappen en jouw antwoorden in een document. Daarmee heb je een kant-en-klaar stappenplan om aan de

slag te gaan met het oprichten van een bewonerscommissie.

De 10 stappen in het kort:

- Stap 1: Zoek mede-initiatiefnemers
- Stap 2: Informeer de andere huurders over jullie voornemen
- Stap 3: Organiseer draagvlak en ga in gesprek met de huurders
- Stap 4: Bepaal de doelen van de bewonerscommissie
- Stap 5: Verdeel de taken
- Stap 6: Treed in contact met de verhuurder
- Stap 7: Blijf communiceren met de huurders
- Stap 8: Ga netwerken en verzamel kennis
- Stap 9: Maak een activiteitenplan en zorg voor budget
- Stap 10: Vier jullie succes!

Link naar de tool 'In 10 stappen een bewonerscommissie oprichten':
<https://nl.research.net/r/oprichtenbc>

Tool 3 – Maak zelf een bewonersenquête

De Woonbond ontwikkelde voor (startende) bewonerscommissies en huurdersorganisaties een online stappenplan om zelf een bewonersenquête te maken. In een online formulier neem je 10 stappen door en vul je vragen in.

Als resultaat ontvang je aan het einde alle stappen en jouw antwoorden in een document. Daarmee heb je een kant-en-klaar stappenplan om aan de slag te gaan met de uitvoering van een bewonersenquête. Via deze tool kun je ook voorbeelden van themagerichte vragenlijsten en uitnodigingsbrieven verkrijgen.

VOORZITTERSCHAP EN NOTULEN

Artikel 17

1. De algemene vergaderingen worden, tenzij de situatie zich voordoet als omschreven in artikel 17 lid 2, laatste zin, geleid door de voorzitter van de vereniging of zijn plaatsvervanger. Ontbreken de voorzitter en zijn plaatsvervanger, dan treedt een door het bestuur aan te wijzen ander bestuurslid als voorzitter op. Wordt ook op deze wijze niet in het voorzitterschap voorzien, dan voorziet de vergadering daarin zelf.
2. Van het verhandelde in elke vergadering worden door de secretaris of een ander door de voorzitter daartoe aangewezen persoon notulen gemaakt, die door de voorzitter en de notulist worden vastgesteld en ondertekend. Zij die de vergadering bijeenroepen kunnen een notarieel proces-verbaal van het verhandelde doen opmaken. De inhoud van de notulen of van het proces-verbaal wordt ter kennis van de leden gebracht.

BESLUITVORMING

Artikel 18

1. Voor zover de statuten of de wet niet anders bepalen, worden alle besluiten van de algemene vergadering genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
2. Besluiten kunnen slechts worden genomen over onderwerpen die bij de oproeping zijn medegedeeld. Indien de stemmen staken over een voorstel dan is het verworpen.
3. Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of een der stemgerechtigden zulks voor de stemming verlangt. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes. Besluitvorming bij acclamatie is mogelijk, tenzij een stemgerechtigde hoofdelijke stemming verlangt.

4. Zolang in een algemene vergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen, mits met algemene stemmen, omtrent alle aan de orde komende onderwerpen – dus mede een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding – ook al heeft geen oproeping plaatsgehad of is deze niet op de voorgeschreven wijze geschied of is enig ander voorschrift omtrent het oproepen en houden van vergaderingen of een daarmee verband houdende formaliteit niet in acht genomen.
5. De algemene vergadering kan besluiten dat elektronisch stemmen is toegestaan voor een specifieke algemene vergadering, dan wel voor alle algemene vergaderingen.

BIJEENROEPING

Artikel 19

1. De vergaderingen van de algemene vergadering worden bijeengeroepen door het bestuur. De oproeping geschiedt schriftelijk aan de adressen van de leden. De termijn voor de oproeping bedraagt ten minste zeven dagen.
2. De communicatie en oproeping kan ook plaatsvinden via elektronische weg.
3. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.

GELDMIDDELEN

Artikel 20

1. De geldmiddelen van de vereniging bestaan uit de jaarlijkse bijdrage van de leden, erfstellingen, subsidies, legaten, schenkingen, en andere inkomsten.
2. Ieder lid is jaarlijks een bedrag verschuldigd, welk bedrag wordt vastgesteld door de algemene vergadering.
3. Eventuele winst kan de vereniging niet verdelen onder haar leden.

Colofon

Huurders organiseren, hoe doe je dat?

Een gids voor startende bewonerscommissies en huurdersorganisaties

Eerste druk, december 2023

Samenstelling

Marianne Hilbolling
Gisèle Holdert
Agnes Verweij
Günter Weber
Frederique Westenberg
Simone Zwiers

Redactie

Agnes Verweij

Productie

René Jongeneelen

Foto's

Getty Images

Drukwerk & afwerking

Damen Drukkers Werkendam

Uitgever

Woonbond
Postbus 3389
1001AD Amsterdam
020 - 551 77 00
www.woonbond.nl

Aanvullingen / opmerkingen

redactie@woonbond.nl

ISBN / EAN

978-90-6965-157-6

NUR

130, 740, 820

© 2023 Woonbond

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door printouts, kopieën, of op welke andere manier dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

De tekst in dit boek mag niet worden gebruikt voor het genereren van tekst met behulp van AI-tekstgeneratie.



De Woonbond is de landelijke belangenorganisatie voor huurders(organisaties) en woningzoekenden. Ruim 1,7 miljoen leden zijn aangesloten via lokale huurders- en bewonersorganisaties. Circa 10.000 huurders zijn persoonlijk lid.

Consulent-adviseurs

Eerste aanspreekpunt voor huurdersorganisaties. Geven als onderdeel van het lidmaatschap telefonisch en via Teams advies. Waar nodig bieden zij uitgebreide (betaalde) ondersteuning aan lidorganisaties.

Opleiders/trainers

Wilt u regelgeving goed begrijpen of oefenen in vaardigheden, dan kunt u terecht bij onze opleiders en trainers. Het online standaardaanbod is gratis voor lidorganisaties. Leden krijgen korting op maatwerk.

Onderzoekers

Onze specialisten adviseren over en doen voor u onderzoek. Leden krijgen korting.

Huurderstlijn

Telefonisch advies voor persoonlijke leden en bestuursleden van lidorganisaties.

• 020 - 551 77 55 / ma - do: 10.00 - 13.00;
di: 18.30 - 20.00

Energie besparen

Hulp voor huurders(organisaties) die werk willen maken van energiebesparing in hun woning of straat.

Tijdschriften

Huurpeil – vakblad voor de huursector.

Viermaal per jaar. Gratis voor lidorganisaties.

Huurwijzer – woonmagazine voor huurders. Viermaal per jaar. Gratis voor leden/lidorganisaties.

Boeken

Woonbondboeken over een breed scala aan onderwerpen kunt u bestellen in onze webwinkel. Leden krijgen korting. Lidorganisaties kunnen bovendien gratis onze digitale boeken downloaden en krijgen van elk nieuw boek gratis 1 gedrukt exemplaar.

Nieuwsbrieven

Iedereen kan zich gratis aanmelden voor een e-mailabonnement op diverse nieuwsbrieven. Leden hebben meer keuze.