

Oktober 2009

HANDLEIDING VOOR BEWONERSCOMMISSIES



Huurdersorganisatie
Ons Doel

Inhoudsopgave

Reglement bewonerscommissies

Checklist voor toepassen Overlegwet

Samenvatting Overlegwet

Suggesties voor inwerkprogramma

Suggesties voor het betrekken van bewoners

Subsidiemogelijkheden

Reglement Bewonerscommissies HOOD

Artikel 1. Doelstelling

- Het doel van een bewonerscommissie is het onderlinge contact met bewoners van de wijk/complex te verstevigen.
- Als intermediair op te treden namens de bewoners van de wijk/complex naar Ons Doel.
- Het onderhouden van contacten met andere bewonerscommissies van Ons Doel.
- Het onderhouden van contacten buiten Ons Doel in het algemeen belang.
- Het onderhouden van contacten met het bestuur van HOOD.

Artikel 2. Taken.

- Stelt jaarlijks een activiteitenplan en begroting op
- De commissie houdt vergaderingen en organiseert andere complexgebonden activiteiten.
- De commissie houdt de bewoners door middel van een nieuwsbrief op de hoogte van haar werkzaamheden en successen.
- De commissie organiseert ten minste een maal per jaar een bewonersoverleg.
- De commissie stelt adviezen op en wint adviezen in volgens haar plichten en bevoegdheden in de Overlegwet (zie bijlage).
- De commissie neemt zo nodig het initiatief punten aan te dragen voor overleg met Ons Doel.
- De commissie treedt in overleg met het bestuur van HOOD.
- Als commissies de beschikking hebben over een eigen ruimte organiseren zij daar activiteiten.
- Vaardigt minimaal één lid af naar elke Algemene Ledenvergadering en bijeenkomst voor Bewonerscommissies
- Brengt jaarlijks summier verslag uit van gedane werkzaamheden

Artikel 3. Samenstelling.

- Een bewonerscommissie bestaat uit ten minste 3 leden.
- De commissie moet een duidelijk draagvlak hebben vanuit de achterban (zie Overlegwet).
- De commissie verdeelt onderling haar taken.

Artikel 4. Financiën.

- De commissie opent op naam van de commissie een bank -of girorekening.
- De commissie ontvangt een vergoeding per woning van het te vertegenwoordigen complex of wijk.
- Het bedrag is vastgesteld door HOOD.
- Ons Doel stelt daarvoor de middelen ter beschikking aan HOOD.
- De commissie dient bij HOOD, in november van het lopende jaar, een begroting in voor het komende jaar waarin de verwachte uitgaven worden gespecificeerd en waaruit blijkt dat de kosten specifiek worden besteed aan activiteiten die betrekking hebben op het werk van de commissie.
- Het boekjaar wordt afgesloten met een jaaroverzicht en een financieel verslag waarin de werkelijk gemaakte kosten worden gespecificeerd.
- Alleen de gemaakte kosten worden gehonoreerd.

- Een batig saldo zal worden verrekend.
- Voor speciale projecten kan een afzonderlijke begroting worden ingediend.

Artikel 5. Oprichting bewonerscommissie.

- De oprichting van een bewonerscommissie dient schriftelijk te worden gemeld bij HOOD, voorzien van een bewijs dat de oprichting de steun heeft van de huurders in complex of wijk.

Artikel 6. Erkenning door HOOD,

Het bestuur van HOOD erkent een bewonerscommissie als er:

- Toetsbare steun is van de achterban.

Artikel 7. Slotbepaling.

- In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement niet voorziet, beslist het bestuur van HOOD.
- Het huishoudelijk reglement kan niet in strijd zijn met de statuten en het huishoudelijk reglement van HOOD.

Checklist voor bewonerscommissies voor toepassing van de nieuwe Overlegwet per 1 januari 2009

- 1) duidelijkheid over verkrijgen over welke complexen/woningen tot de bevoegdheid van de BC behoren;
- 2) jaarlijks een agenda-overleg met Ons Doel beleggen;
- 3) jaarlijks een bewonersavond voor alle huurders in het complex beleggen;
- 4) adviestermijn zes weken, tenzij anders overeengekomen;
- 5) lidmaatschap van HOOD is voor bewonerscommissieleden gewenst.

Op complexniveau recht op informatie en advies over:

- 6) onderhoudsplannen aan complex(en) en omgeving
- 7) sloop, renovatie en verkoop;
- 8) samenstelling, kwaliteitsniveau en prijs servicekostenpakket;
- 9) contracten met dienstverleners/leveranciers m.b.t. servicekosten;
- 10) herstructurerings- en leefbaarheidsplannen;
- 11) huisvesting speciale doelgroepen;
- 12) gevolgen prestatie-afspraken;

Algemeen: recht op informatie en advies bij wijziging van beleid op complexniveau.

Gezamenlijk adviesrecht met de huurdersorganisatie* over:

- 13) huurbeleid;
- 14) uitspraken klachtencommissie.

*het is niet helemaal duidelijk in de wet, maar het adviesrecht van de BC beperkt zich vanzelfsprekend tot het complexniveau

Samenvatting van de Overlegwet

In 1992 werden de prestatievelden voor woningcorporaties vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In 1998 werden in de Overlegwet de rechten en bevoegdheden van huurdersorganisaties en in het kader van overleg en advisering over het beleid van corporaties geregeld. In oktober 2001 werd de wet uit 1998 geëvalueerd. In het kader daarvan bracht in 2005 de Commissie Leemhuis advies uit aan de Tweede Kamer. In 2008 werden door de Tweede Kamer een aantal wijzigingsvoorstellen aangenomen die van kracht werden op 1 januari 2009.

Alle verhuurders vanaf 20 woningen moeten voldoen aan de wet die geldt voor het overleg tussen verhuurders en Huurdersorganisatie én BC's. Dezelfde eisen die sinds 1998 aan huurdersorganisaties werden gesteld gelden sinds 1 januari 2009 ook voor BC's. In de wet zijn de bevoegdheden van huurdersorganisaties en bewonerscommissies vastgelegd evenals de onderwerpen van overleg. Het verstrekken van een financiële vergoeding van corporatie aan huurdersorganisatie is verplicht. Geschillen kunnen nu alleen nog maar worden voorgelegd aan de kantonrechter, maar er wordt door het ministerie gewerkt aan het instellen van een landelijke geschillencommissie.

De huurdersorganisatie moet de belangen van alle huurders behartigen en informeert ook alle huurders daarover en betreft ze daarbij. Het is verplicht minimaal 1 x per jaar een vergadering voor alle huurders te houden. De huurdersorganisatie heeft adviesrecht over het algemene beleid van de verhuurder.

De bewonerscommissie moet sinds kort ook aan deze eisen voldoen om als overlegpartner erkend te worden door de verhuurder. Dus de bewonerscommissie moet aannemelijk kunnen maken dat ze namens de achterban spreekt en moet aantonen representatief te zijn, dus alle groepen kennen. Daarom moet een bewonerscommissie óók minimaal 1 x per jaar een bewonersvergadering houden. De bewonerscommissie heeft adviesrecht over alle onderwerpen die het complex betreffen.

Rechten en bevoegdheden

- Informatierecht (verplicht bij wijziging beleid)
- Recht op overleg (minimaal 1 x per jaar)
- Agenderingsrecht
- Adviesrecht (gekwalificeerd)
- Instemmingsrecht (servicekostenbeleid)
- Alle partijen mogen zich bij laten staan door één of meer deskundigen

Onderwerpen van overleg:

- Sloop, onderhoud en verbetering woning
- Woonomgeving
- Toewijzings- en verhuurbeleid
- Huurprijsbeleid
- Algemene voorwaarden
- Samenstelling en prijs servicekosten (op servicekostenbeleid: instemmingsrecht)
- Overeenkomsten servicekosten en beheerovereenkomsten
- Renovatie, verkoop, fusie, leefbaarheid
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- Uitspraken klachtencommissie
- Prestatieafspraken verhuurder-gemeente (als die gemaakt worden)

Financiering

De verhuurder betaalt 100% van de kosten voor de taken van de huurdersorganisatie inclusief scholing. Bewonerscommissies worden in principe door de huurdersorganisatie ondersteund.

Suggesties voor inwerkprogramma nieuwe bewonerscommissieleden

1. Laat iemand die belangstelling heeft een half jaar vrijblijvend meedoen en laat hem/haar in die periode zoveel mogelijk kennis maken met de bewoners en wat er allemaal speelt.
2. Doe een schouw in en rondom het complex samen met een nieuw lid en nodig daarbij bijvoorbeeld een medewerker van Ons Doel en de huismeester uit.
3. Organiseer samen een activiteit of bewonersvergadering in de periode dat iemand meeloopt.
4. Geef nieuwe bewonerscommissieleden een kopie van deze map.
5. Zorg dat alle leden van de bewonerscommissie een basiscursus volkshuisvesting hebben gevolgd en geef een nieuw lid na de proefperiode meteen op. Er zijn verschillende mogelijkheden voor de cursus: door Team Wonen, het ROC of de Woonbond worden goede cursussen gegeven.
6. Neem het nieuwe lid mee naar de ALV van HOOD, naar de bijeenkomsten voor BC's van HOOD en naar activiteiten die door Portaal georganiseerd worden.
7. Houd rekening met de voorkeuren van een mogelijk nieuw lid: iemand die niet kan rekenen of dat niet leuk vindt, vraag je niet om penningmeester te worden. Iemand die alleen 's avonds tijd heeft en boekhouder van beroep is, misschien wel.
8. Geef bewonerscommissieleden de vrijheid om bijvoorbeeld iets met hun hobby te doen, zoals: mensen die graag koken laat je bij een opruimdag de hapjes maken, mensen die veel sporten vraag je een sportactiviteit voor de kinderen te organiseren etc.

Suggesties voor het betrekken van bewoners bij het werk van de BC

Minimumeisen:

- Bewonerscommissie bestaat uit minimaal 3 leden
- Komt regelmatig bij elkaar om zaken te bespreken
- Houdt 1 x per jaar een bewonersvergadering
- Informeert de bewoners bijvoorbeeld d.m.v. een memo/via het prikbord/publicatiekastje over de standpunten van de BC
- Dient elk jaar een jaarrekening en begroting in bij de HOOD.

Suggesties:

- Houd 1 x per jaar een schouw van de leefomgeving met een medewerker van Ons Doel erbij. Maak een lijst van alle punten en hang die op (in het publicatiekastje).
- Houd de bewoners op de hoogte van de werkzaamheden en vorderingen op onderhoudsgebied. Vertel over de successen van de BC in een nieuwsbrief.
- Vraag bij alles wat je doet wie er de volgende keer mee wil helpen het een keer te organiseren.
- Nodig bewoners uit voor een bijeenkomst om over de (afrekening) servicekosten te praten.
- Houdt eens een enquête d.m.v. een korte vragenlijst die door de BC aan de deur wordt opgehaald.
- Organiseer eens een opfleurdag, een (vuurwerk) opruimdag, een schilderweekend, een barbecue of een kinderspeeldag.
- Nodig een kunstenaar uit (met kinderen en hun ouders) een kunstwerk te maken.
- Ga (als dat mogelijk is) op huisbezoek bij elke nieuwe bewoner en maak een praatje.
- Organiseer een ontmoetingsmiddag voor alle bewoners. Vraag sleutelfiguren om ook hun burens te benaderen.
- Stel een technische man/vrouw aan in de BC als vaste contactpersoon met Ons Doel.
- Leg contact met het buurtwerk en het buurthuis. Daar kent men wellicht weer andere mensen die betrokken kunnen worden bij activiteiten.
- Vraag aan alle mensen die meedoen aan een activiteit of ze de volgende keer willen meehelpen organiseren, er is er altijd wel één die dat een keer wil doen en misschien wel vaker.

Subsidiemogelijkheden

WOZ-fonds

Het WOZ-fonds bestaat uit geld dat door huurders aan de gemeente teveel betaald is aan onroerende zaakbelasting. Huurders kunnen bij het fonds een aanvraag indienen voor een plan of project in buurten met woningen van de woningcorporaties in Leiden.

Vraag een folder en aanvraagformulier aan bij Stichting WOZ-fonds, Uiterstegracht 105, 2312 TB Leiden of kijk op www.wozfonds.nl.

Vouchers bewonersinitiatieven.

De gemeente Leiden heeft, net als andere gemeenten, subsidie van het Rijk gekregen om zogenaamde Vouchers voor bewonersinitiatieven te verstrekken aan burgers. Deze vouchers vertegenwoordigen een geldbedrag tot maximaal 20.000 euro en zijn bedoeld voor de bevordering van de leefbaarheid van wijken en buurten.

De voucherregeling is bedoeld voor alle initiatieven die de leefbaarheid van de wijk, buurt of straat vergroten, zoals het verbeteren van de veiligheid van een plein of park, een project voor jongeren die werkloos zijn, maatregelen om de overlast van jongeren terug te dringen, speelplekken, hangplekken, een buurtkrant, een website van de wijk, een wijkfeest een sportdag. Het bekostigen van beplanting of bloembakken, presentjes voor nieuwe bewoners in de wijk, het opstellen van leefregels voor de buurt komt wellicht ook in aanmerking voor een voucher.

Daarnaast kunnen bewoners vouchers aanvragen voor het inhuren van onafhankelijke bewonersondersteuning voor bijvoorbeeld woonwensenonderzoek, second opinion (tegen- of schaduwonderzoek) bij sloop of renovatie en nieuwe manieren om bewoners bij de wijk te betrekken. Ook voor het schrijven van een projectplan voor de bestemming van een voucher, kan men ondersteuning inhuren. Meer informatie: info@teamwonen.nl, 071-8910102.

Subsidie Leiden Ontmoet

Onder de noemer "Leiden Ontmoet" is het sinds 1 januari 2009 mogelijk subsidie aan te vragen voor activiteiten waarbij verschillende groepen uit de straat of buurt elkaar ontmoeten. De gemeente wil hiermee stimuleren dat inwoners met diverse achtergronden, levensovertuigingen en leeftijden elkaar beter leren kennen. Dit moet ertoe leiden dat bewoners meer gaan participeren in

de samenleving. Individuen en organisaties kunnen het hele jaar door per activiteit subsidie aanvragen. Er geldt een maximum van €5000 per activiteit. Enkele voorbeelden van activiteiten waarvoor subsidie kan worden aangevraagd zijn: maatschappelijk debat, sport- of spelactiviteiten, straat- of buurtfeesten of een multiculturele avond. Ook voor het betrekken van mensen met verschillende culturele achtergronden bij het werk van een bewonerscommissie, klankbordgroep of huurdersorganisatie kan men subsidie aanvragen. Wie zin heeft om iets te organiseren kan kijken op www.leiden.nl/leidenontmoet voor de voorwaarden waaraan de activiteit moet voldoen. Meer informatie kan ook opgevraagd worden bij dhr. G. Devilee, 071-5165732.