



Handleiding Bewonerscommissies



Inleiding

Denkt u met ons mee? Wij vinden dat het wonen zoveel mogelijk van, voor en door de mensen moet worden. We willen daarom weten wat u als huurder belangrijk vindt en samen met u werken aan het creëren van een thuis voor al onze huurders. Als u zich als huurder actief inzet voor uw buurt is de kans groot dat u zich er meer thuis gaat voelen. Daarom nodigen we u uit om ons te laten weten wat u als huurder belangrijk vindt voor uw woongebouw, buurt of voor heel Houten. Dat kan op verschillende manieren. U kunt zich bijvoorbeeld aansluiten een bewonerscommissie. Maar u kunt zich ook op informele wijze met uw burens inzetten voor uw buurt. Bijvoorbeeld op het gebied van groen, kunst of het naar elkaar omzien.

In dit handboek gaan we in op de formele kant van participatie op buurtniveau: de bewonerscommissie. Bewonerscommissies vertegenwoordigen de huurders van een complex en hebben regelmatig contact met Viveste. Dit contact tussen de bewonerscommissies en Viveste wordt gestimuleerd en versterkt door met elkaar te overleggen. De spelregels van deze 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
- het laagdrempelig maken voor bewoners om deel te nemen aan een bewonerscommissie of zich anderszins in te zetten voor de buurt

Heeft u suggesties voor deze handleiding? Dan stellen wij het zeer op prijs dat u dat ons laat weten.

Inhoudsopgave

1. Bewonerscommissies

- Wat is een bewonerscommissie?
- Bewonerscommissies van woongroepen
- Oprichting van een bewonerscommissie
- Leden
- Taken binnen het bestuur

2. Vergaderingen

- Overleg met Viveste
- Technisch rondje
- Bewonerscommissievergadering
- Algemene bewonersbijeenkomst
- Stemmen
- Jaarlijkse afrekening servicekosten
- Agenda en notulen

3. Ondersteuning van Viveste

- Initiatieven
- Nieuwsbrieven
- Online communiceren
- Faciliteiten

4. Financiën

- Jaarbudget
- Rekenvoorbeeld
- Criteria voor uitgaven
- Declareren

5. Verenigingen van Eigenaren

1. Bewonerscommissies

Wat is een bewonerscommissie?

Een bewonerscommissie is een groep huurders die de belangen van bewoners van een wooncomplex, woongroep of straat op formele wijze vertegenwoordigt. Bewonerscommissies organiseren vaak activiteiten om de buurt mooier en gezelliger te maken en met elkaar/ samen bezig te zijn. Een bewonerscommissie overlegt regelmatig met een woonconsulent van Viveste. De bewonerscommissie kan vragen stellen en onderwerpen, ideeën en initiatieven aandragen. In deze overleggen stelt Viveste bewonerscommissies ook op de hoogte van zaken die het wooncomplex en de woonomgeving van de commissie aangaan. Door dit directe contact tussen bewonerscommissies en Viveste kunnen mooie projecten en acties ontstaan. Bijvoorbeeld het organiseren van burenhulp of het samen mooier maken van de straat. Ook bestaan er initiatieven van burens die zich inzetten voor hun buurt, zonder dat zij een formele bewonerscommissie worden. Zij zetten zich bijvoorbeeld in op het gebied van groen, kunst of burenhulp. Ook deze mensen treden vaak op als contactpersoon voor Viveste. Viveste vindt deze samenwerkingen van burens onderling net zo waardevol als bewonerscommissies. In dit handboek gaan we voornamelijk in op de formele vorm: de bewonerscommissie.

Bewonerscommissies van woongroepen

Naast algemene bewonerscommissies, zijn er ook besturen van woongroepen die functioneren als bewonerscommissie. Een woongroep is een wooncomplex van Viveste, waar bewoners vaak intensiever met elkaar samenleven dan in andere wooncomplexen. Er worden bijvoorbeeld meer activiteiten georganiseerd door de bewoners. Ook selecteren de bewoners van de woongroep zelf nieuwe medebewoners.

Het contact tussen Viveste en bewonerscommissies van woongroepen ziet er in grote lijnen hetzelfde uit als het contact met algemene bewonerscommissies. Bewonerscommissies van woongroepen krijgen de beschikking over een ruimer budget.

Oprichting van een bewonerscommissie

Elke bewoner kan het initiatief nemen om een bewonerscommissie op te richten. Viveste nodigt u hier van harte toe uit. Viveste kan ook zelf het initiatief nemen. De leden van de bewonerscommissie worden gekozen uit en door de huurders van het complex. Alle bewoners van het complex moeten deel uit kunnen maken van de bewonerscommissie. Er zijn geen toelatingseisen of normen.

Het is van belang dat een bewonerscommissie voldoende draagvlak heeft. Een bewonerscommissie heeft bij oprichting de instemming van een ruime meerderheid van de huurders in het betreffende complex: 70% of meer. Het meerderheidspercentage moet bij oprichting kunnen worden aangetoond door een enquête of handtekeningenlijst. Per complex kan er maar één bewonerscommissie zijn.

Leden

De opbouw van een bewonerscommissie is een afspiegeling van bewoners in het complex. Een bewonerscommissie bestaat uit maximaal negen bewoners. Het minimale aantal leden van de bewonerscommissie hangt af van de grootte van het complex:

Aantal huishoudens in het complex	Minimaal aantal leden BWC
10-20	2
21-50	4
51-90	6

De leden van een bewonerscommissie zijn een belangrijke schakel tussen de bewoners en Viveste. Ze behartigen de gemeenschappelijke belangen van alle huurders in een complex. Zij zijn geen doorgeefluik voor individuele klachten. Een bewonerscommissie moet representatief zijn en zich richten op complex- of wijkgebonden onderwerpen bij regulier beheer.

Viveste toetst op de volgende punten:

- de vertegenwoordigers van de huurders worden gekozen uit en door de bewoners van het complex
- dat zij de bewoners op de hoogte houdt van haar werkzaamheden en hen betreft bij de standpuntbepaling
- dat zij tenminste eenmaal per jaar een algemene bewonersbijeenkomst uitschrijft
- dat zij alle huurders in het complex in de gelegenheid stelt om zich minimaal eenmaal per vier jaar kandidaat te stellen voor deelname aan de bewonerscommissie

Taken binnen het bestuur

Bewonerscommissies zijn samengesteld uit vrijwilligers. Vaak is er sprake van gewone leden en een dagelijks bestuur (voorzitter, secretaris, penningmeester). Binnen de bewonerscommissie is een duidelijke taakverdeling vastgelegd en besproken met Viveste. De commissie wijst één persoon aan als voorzitter, om contactpersoon voor Viveste te zijn. De overige taken worden verdeeld. Omdat de bewonerscommissies bestaan uit vrijwilligers en niet iedereen evenveel tijd ter beschikking heeft, kunnen meerdere taken bij dezelfde persoon worden ondergebracht.

De voorzitter zit de vergaderingen van de bewonerscommissie en de algemene bewonersbijeenkomst voor en behandelt de agenda tijdens de vergadering. De voorzitter is aanspreekpunt voor Viveste, maar ook bijvoorbeeld voor de Gemeente en een eventuele Vereniging van Eigenaars (VvE).

De secretaris notuleert tijdens de vergaderingen, en is verantwoordelijk voor de terugkoppeling aan bewoners. Notulen van vergaderingen waarbij de woonconsulent van Viveste aanwezig is geweest, worden ter goedkeuring voorgelegd aan de woonconsulent.

De penningmeester is verantwoordelijk voor de financiële administratie en regelt financiële aanvragen en declaraties met Viveste.

Een algemeen lid is een lid dat aan de commissie deelneemt zonder bijzondere taak.

Elke bewonerscommissie heeft een woonconsulent als vast contactpersoon bij Viveste. Daarnaast kunnen zij regelmatig contact hebben met een wijkbeheerder. De wijkbeheerder richt zich met name op dagelijks beheer.

2. Vergaderingen

Overleg met Viveste

Er vindt minimaal 1 keer per jaar een overleg plaats tussen de bewonerscommissie en de woonconsulent van Viveste. De bewonerscommissie kan vragen stellen en onderwerpen, ideeën en initiatieven aandragen. De onderwerpen waarover Viveste met bewonerscommissies overlegt, betreffen altijd zaken met betrekking tot het wooncomplex. In het overleg komen geen individuele klachten aan bod, tenzij er bredere problematiek aan deze klachten ten grondslag ligt.

De onderwerpen waarover met Viveste overlegd wordt zijn in de volgende categorieën te verdelen:

Categorie 1:

- leefbaarheid en veiligheid
- schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes;
- tuinonderhoud gemeenschappelijke tuinen;
- planmatig onderhoud;
- servicekosten (uitbreiding of wijziging van het servicekostenpakket).

Categorie 2:

- draagvlak en communicatie bij grootscheepse aanpak van complexen;
- draagvlak en communicatie rondom verkoop binnen complexen.

Technisch rondje

De opzichter en woonconsulent maken in het voorjaar een afspraak voor een inspectie in het wooncomplex. Samen met de bewonerscommissie, of een afvaardiging hiervan, lopen zij een ronde door de algemene ruimten, trappenhuisen, galerijen, liften en bergingen om technische gebreken te constateren. Bevindingen en actiepunten worden in een verslag vastgelegd en daar waar nodig worden acties uitgezet.

Bewonerscommissievergadering

Bewonerscommissieleden komen ook bij elkaar zonder de woonconsulent van Viveste. De frequentie verschilt per commissie. De bewonerscommissie geeft signalen (ten behoeve van het algemeen belang) van de bewoners door aan de contactpersoon bij Viveste.

Algemene bewonersbijeenkomst

Elk jaar raadpleegt de bewonerscommissie haar achterban en organiseert daarvoor een bewonersbijeenkomst voor alle bewoners van het complex. Dit kan op verschillende manieren: een formele vergadering of bijvoorbeeld tijdens een nieuwjaarsborrel of buurtbijeenkomst. De contactpersoon van Viveste kan meedenken over de invulling en hierbij aanwezig zijn. Deelname aan deze bijeenkomst is voor de bewoners vrijblijvend. Tijdens deze bijeenkomst legt het bestuurverantwoordelijkheid af over de activiteiten van het afgelopen jaar en worden plannen voor het komende jaar besproken en vastgesteld.

Stemmen

Een bewonerscommissie kan geen grote beslissingen nemen of wijzigingen doorvoeren zonder alle bewoners een stem te geven. Beslissingen worden met een meerderheid van stemmen genomen. Als

er tijdens een bewonersbijeenkomst wordt gestemd, moet bij de uitnodiging duidelijk worden gemaakt dat er gestemd wordt over een onderwerp. Voor het doorvoeren van belangrijke wijzigingen die alle bewoners treffen (bijvoorbeeld de servicekosten), is altijd een 70% meerderheid nodig van de bewoners van het complex. Pas dan geldt de verandering voor alle (100%) bewoners.

Jaarlijkse afrekening servicekosten

Viveste maakt jaarlijks per complex een afrekening van de servicekosten. Dit is een overzicht van de servicekostenposten die huurders betalen naast de huur. Denk bijvoorbeeld aan algemene verlichting of schoonmaakkosten. Wij kijken of de (vooruit) betaalde servicekosten overeenkomen met de werkelijke kosten. De bewonerscommissie heeft de mogelijkheid om dit overzicht voorafgaand aan de verzending te bespreken. Na deze controle en overleg gaat de afrekening naar de individuele bewoners. Dit gebeurt binnen zes maanden na het verstrijken van het boekjaar. Dus voor 1 juli van het kalenderjaar.

Agenda en notulen

Voor de jaarlijkse bewonersbijeenkomst is de bewonerscommissie de initiatiefnemer. De bewonerscommissie stelt hiervoor in overleg met de woonconsulent van Viveste de uitnodiging en agenda op.

Viveste neemt het initiatief voor het voor- en najaarsoverleg. De woonconsulent stelt hiervoor in overleg met de bewonerscommissie de uitnodiging en de agenda op. Deze worden voor het overleg verstuurd aan alle deelnemers. De secretaris legt in de notulen de besproken agendapunten en de vastgestelde acties vast, en legt deze voor verspreiding voor aan de woonconsulent voor opmerkingen en aanvullingen.

3. Ondersteuning door Viveste

Viveste waardeert het bijzonder dat huurders zich vrijwillig inzetten en tijd en moeite investeren in een bewonerscommissie. Daarom faciliteert en adviseert Viveste bewonerscommissies graag. Desgewenst is er ondersteuning bij het bedenken en uitvoeren van initiatieven om het wooncomplex of de buurt gezelliger, mooier en veiliger te maken. Ook kan Viveste ondersteuning bieden bij nieuwsbrieven, het plaatsten van memoborden in de algemene ruimte, het uitschrijven van vergaderingen, etc.

Initiatieven

Bewonerscommissies kunnen zich inzetten voor de sociale samenhang in het complex of in de buurt, of om de buurt op een andere manier gezelliger, mooier en veiliger te maken. Viveste kan hier in meedenken en ondersteunen om een dergelijk idee om te zetten in actie. Ook kan Viveste desgewenst helpen om andere organisaties hierbij te betrekken.

Nieuwsbrieven

De bewonerscommissie kan een (digitale) nieuwsbrief uitbrengen, eventueel samen met Viveste. De frequentie hiervan bepaalt de commissie zelf. De commissie verzorgt de onderwerpen en een opzet van de teksten voor de nieuwsbrief. Viveste kan de tekst redigeren en aanvullen, de lay-out verzorgen volgens een vast format en de nieuwsbrieven kopiëren. De commissie kan dan zorgen voor de verspreiding onder de bewoners. Er kan ook gekozen worden voor het ophangen van een nieuwsbrief / poster in het mededelingenkastje of –bord in de hal. Voorbeelden van onderwerpen voor een nieuwsbrief:

- Leefregels/ huishoudelijke regels
- Voorstellen van leden van de bewonerscommissie
- Activiteiten van de bewonerscommissie
- Nieuws over planmatig onderhoud van Viveste
- Verslagen van vergaderingen
- Leefbaarheid projecten
- Uitnodigingen
- Overige mededelingen

Online communiceren

Een bewonerscommissie kan ook online communiceren met haar achterban. De bewonerscommissie kan bijvoorbeeld een website maken of een Facebookgroep of –pagina aanmaken. De bewonerscommissie kan zo eenvoudig en snel nieuws delen met haar achterban. Ook kan zo'n (community)website een platform zijn waarop bewoners onderling en met de bewonerscommissie informatie, ideeën en vragen uitwisselen. Viveste kan hierover adviseren en in sommige gevallen ondersteunen.

Faciliteiten

Een bewonerscommissie kan in overleg met de woonconsulent van Viveste gebruik maken van de vergaderruimte van Viveste. Ook kan in overleg bij Viveste geprint en gekopieerd worden.

4. Financiën

Jaarbudget

Elke bewonerscommissie krijgt van Viveste een jaarbudget. Dit bestaat uit een basisbudget van € 300,- en een bedrag van € 2,- per woning. Woongroepen ontvangen naast het basisbudget een bedrag van € 5,- per woning. Als in een jaar niet het hele budget wordt uitgegeven, dan wordt in het volgende jaar het budget aangevuld tot het oorspronkelijke bedrag. Er kan dus niet gespaard worden en er kan nooit een hoger bedrag beschikbaar zijn dan het jaarbudget.

Rekenvoorbeeld

Een bewonerscommissie heeft van 2013 een bedrag over van € 25,-. De commissie vertegenwoordigt een complex met 50 woningen. Deze bewonerscommissie krijgt voor het nieuwe jaar een bedrag van:

Basisbudget	€ 300,-
50 woningen x € 2,-	€ 100,-

Jaarbudget	€400,-
-/- restbedrag 2013	€ 25,-

Aanvulling Viveste 2014	€ 375,-

Criteria voor uitgaven

Het budget van de bewonerscommissie is bestemd voor het uitvoeren van haar taken. Voor besteding van het budget dient de bewonerscommissie vooraf goedkeuring te vragen aan de woonconsulent van Viveste. Dit kan per e-mail of door middel van het aanvraagformulier van Viveste. De woonconsulent beoordeelt de aanvraag op basis van de volgende criteria:

- De uitgave komt ten goede aan alle bewoners.
- De uitgave is een vergoeding voor het uitvoeren van de taken van de bewonerscommissie.
- Denk bijvoorbeeld aan vergaderkosten, kosten voor scholing en communicatie met de achterban.
- De uitgave draagt bij aan de sociale samenhang onder bewoners. Denk bijvoorbeeld aan het organiseren van activiteiten of burenhulp.
- De uitgave draagt bij aan de uitstraling van het complex. Denk bijvoorbeeld aan planten of kunst in de algemene ruimten.
- De uitgave geldt uitsluitend voor het jaar van aanvraag.

Voor grotere uitgaven met betrekking tot leefbaarheid kan met de woonconsulent gekeken worden naar budgettaire mogelijkheden.

Declareren

Nadat de woonconsulent de aanvraag voor besteding heeft goedgekeurd, kan het geld worden besteed. De rekening of bon kan daarna bij Viveste worden ingeleverd, voorzien van een ingevuld declaratieformulier. Op het declaratieformulier staan het IBAN waarop uitbetaling moet plaatsvinden en de tenaamstelling vermeld. Het declaratieformulier moet zowel door de penningmeester als de voorzitter van de bewonerscommissie ondertekend zijn.

Gezien de relatief hoge kosten die gemoeid gaan met het openen van een aparte bankrekening voor een bewonerscommissie kan er gebruik gemaakt worden van een privérekening.

5. Verenigingen van Eigenaren

Sommige complexen worden bewoond door een combinatie van kopers en huurders. Kopers zijn dan vertegenwoordigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE beheert en onderhoudt de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw. Dit zijn bijvoorbeeld de toegangsdeuren, liften, parkeergarage, het dak, de hallen, galerijen, de ramen en deuren in de gevel en de tuin. In de VvE zijn alle eigenaren vertegenwoordigd. Zijn er woningen van Viveste in een complex, dan is Viveste dus één van de eigenaren. De huurders worden dan door Viveste vertegenwoordigd in de VvE. De vertegenwoordiger neemt deel aan overleg met de VvE en bespreekt dit met de bewonerscommissie. Sommige VvE's staan toe dat huurders/ bewonerscommissieleden bij het overleg zijn. Maar huurders hebben geen stemrecht in de VvE. Op welke manier de bewonerscommissie deelneemt in het overleg in VvE complexen kan worden besproken met de woonconsulent van Viveste.

Viveste

Bezoekadres:

Kantoor Houten

Dorpsstraat 132 3991 BZ Houten

Kantoor Wijk bij Duurstede

Karel de Grotestraat 59 3962 CK Wijk bij Duurstede

info@viveste.nl

www.viveste.nl