

# de Bewonerscommissie

## Wat is het nut en hoe richt je er een op?

**Een bewonerscommissie vertegenwoordigt de huurders van een complex. De commissie overlegt met de verhuurder over alles wat de huurders rechtstreeks raakt.**

U huurt een woning in Amsterdam. Soms denkt u: ik zou bepaalde zaken wel anders willen. Veel problemen kunt u in overleg met uw verhuurder opgelost krijgen. Maar er zijn ook zaken die breder leven. Bijvoorbeeld de servicekostenafrekening. In dat geval is het raadzaam dat u en andere huurders zich organiseren in een bewonerscommissie. Die kan als officiële overlegpartner samen met de verhuurder zoeken naar de beste oplossing.

### Resultaat

Een bewonerscommissie heeft recht op informatie en overleg met de verhuurder. Dit is geregeld in de Over-

legwet. In de gelijknamige folder van Wijksteunpunt Wonen staan de onderwerpen waarbij dit van toepassing is.

Maar hoe til je een bewonerscommissie van de grond? En hoe houd je de moed erin?

### Hand- en spandiensten

Het is heel belangrijk dat u als initiatiefnemer(s) de steun heeft van de overige huurders. Maak daarom af en toe een praatje met burens, dan hoort u wat ze vinden van het beleid van de verhuurder. Drie personen is voldoende voor een startende bewonerscommissie, met daaromheen een groepje

**Een zakelijke opstelling geeft meer kans op succes**



dat hand- en spandiensten verleent en meedenkt. U kunt de huurders bereiken door hen per brief uit te nodigen voor een bijeenkomst. Op de bijeenkomst kunnen belangstellenden zich aansluiten bij de bewonerscommissie. Ook kunnen eventuele bezwaren tegen commissieleden worden geuit.

## Kennismaken

Na de oprichtingsbijeenkomst is de bewonerscommissie een feit. Inventariseer samen wie goed is in organiseren, informatie geven aan de achterban, brieven schrijven, weblog bijhouden, overleggen en vergaderingen leiden. Verdeel de taken. Een stap die u niet kunt overslaan, is het aanmelden van de bewonerscommissie bij de verhuurder. Doe dat per brief en stel voor om een keer kennis te maken. U kunt uw verhuurder verzoeken

## Verwacht geen wonderen, maar laat je ook niet aan het lijntje houden

om een lijst met verhuurde woningen, zodat u uw achterban kent.

Een vragenlijst, verspreid onder de huurders, is een goede manier om te bepalen met welke thema's de bewonerscommissie zich kan bezighouden. Behalve de verhuurder kan ook het stadsdeel een overlegpartner zijn voor de woonomgeving. Het wijkcentrum ondersteunt bewoners die zich inzetten voor hun buurt. Soms is het goed kennis te maken met de wijkagent.

## Goede spoor

Wat hebt u verder nodig om een goede start te maken? Schrijf uw doelstellin-

gen voor het lopende jaar op en houd de voortgang bij. Een jaarlijks werkplan geeft overzicht. Als het overleg eenmaal loopt, is het zaak dat u de overige huurders vertelt wat er is uitgekomen.

De Overlegwet bepaalt dat een verhuurder aan een huurdersorganisatie de kosten moet vergoeden 'die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken'. Een huurdersorganisatie is een vereniging of stichting. Maar ook een bewonerscommissie kan vragen om een vergoeding. Dien daarvoor een reële begroting in.

## Lange adem

Verwacht geen wonderen van het overleg, maar laat u ook niet aan het lijntje houden. Het is goed om u af en toe af te vragen: waarom doen we dit ook alweer?

## Start ook een bewonerscommissie

**1.** Zodra er drie burens bereid zijn, kan de commissie aan de slag. Eerste taak: draagvlak zoeken onder de huurders.



**2.** Organiseer een oprichtingsbijeenkomst en verspreid een enquête onder de huurders. Wat vinden ze van het beheer?

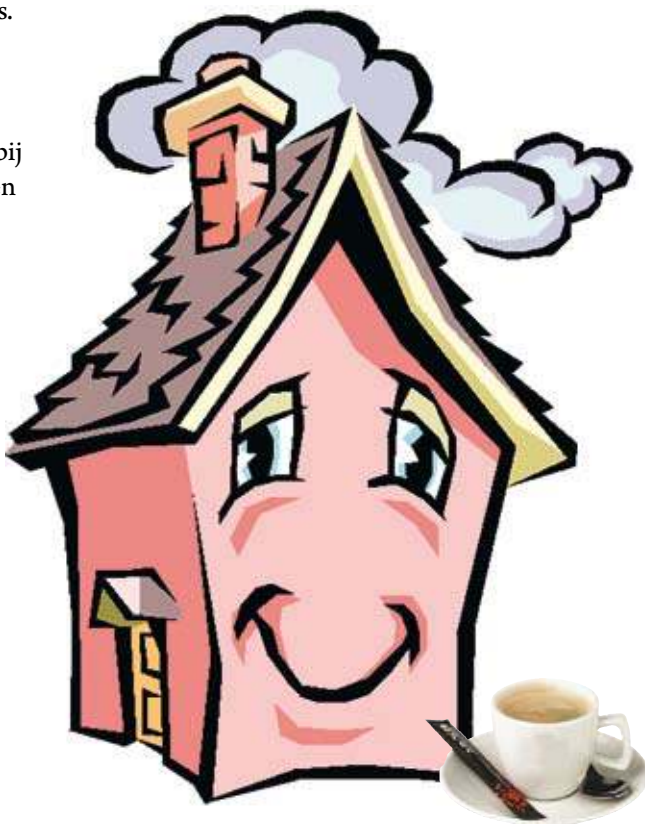


**3.** Meld de nieuwe bewonerscommissie formeel aan bij de verhuurder.



## Hoe houd je de moed erin?

Zitten we nog op het goede spoor? Een lange adem en een zakelijke opstelling vergroten uw kansen op succes. Heeft u nog vragen of behoefte aan specifiek advies of ondersteuning, dan kunt u altijd terecht bij het Wijksteunpunt Wonen in uw buurt (zie kader achterop). ◀



→ **4.** Maak een werkplan.  
Verdeel de taken.

→ **5.** Maak kennis met uw verhuurder. Plan een regelmatig overleg in, bepaal samen de agenda-punten.

→ **6.** Breng na elk overleg verslag uit aan de overige huurders, in een (nieuws) brief of op een bijeenkomst.



### Meer informatie

[www.centrum.wswonen.nl](http://www.centrum.wswonen.nl) > Gereedskapskist  
[www.twitter.com/wswonencentrum](http://www.twitter.com/wswonencentrum)  
[www.huurdersverenigingcentrum.nl](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl)  
[www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)  
[www.huurders.info](http://www.huurders.info)

### Wijksteunpunt Wonen

Wijksteunpunt Wonen Centrum geeft huurders kosteloos informatie en advies. Is uw huur te hoog, heeft u achterstallig onderhoud en krijgt u geen gehoor? Het wswonen kan u helpen bij een procedure bij de huurcommissie. Desgewenst komt er iemand bij u thuis voor een puntentelling of onderhoudsrapport. De spreekuurtijden staan op onze website. Daarnaast ondersteunt het wswonen bewonerscommissies bij volwassen overleg met hun verhuurder.

### Gereedschap

Een informatiefolder over de Overlegwet is verkrijgbaar bij het wswonen. Op de website staan onze adressen vermeld. In de *Gereedskapskist voor bewonerscommissies* vindt u tips, draaiboeken en voorbeeldbrieven, waaronder een brief voor het aanmelden van een nieuwe bewonerscommissie.

### Monnikenwerk beloond

Een slapende bewonerscommissie van een zestal flatgebouwen van een particuliere verhuurder schrok plotseling wakker. Het regende klachten van huurders die een naheffing van duizenden euro stookkosten hadden ontvangen. De flats worden deels door een collectieve gasgestookte cv-ketel verwarmd en deels door een warmtekrachtcentrale. De meters voor beide systemen staan op één plek. De meteropnemer van Nuon had bij het ene systeem de meterstanden in oplopende volgorde genoteerd en bij het andere in aflopende volgorde. Daardoor klopten de afrekeningen niet. De voorzitter van de bewonerscommissie ging op onderzoek uit. Via de verhuurder kreeg hij kopieën van de originele facturen en documenten en ploos deze uit. De verhuurder dubbelcheckte zijn verslag bij Nuon. Alle bewoners kregen een nieuwe afrekening, ditmaal correct. Dankzij het monnikenwerk van de voorzitter. Ook de verhuurder was hem hier zeer erkentelijk voor.