



WAT & HOE

VERSIE FEB 2020

## DE COMMISSIE VAN HUURDERS

*De belangrijke schakel tussen bewoners en verhuurder*

**Vind jij het ook zo belangrijk dat je je thuis en veilig voelt in je eigen huis? Wil jij ook dat jouw woongebouw (hoog- en laagbouw) of appartement schoon en gezellig is? Dan is het belangrijk dat je met je medebewoners op één lijn zit en er samen iets moois van maakt, want samen sta je altijd sterker!**

We vinden het belangrijk dat jij je als huurder thuis voelt in jouw huis, jouw woongebouw en in jouw buurt. Daarom horen we graag wat er speelt. Jammer genoeg kunnen we niet alle huurders persoonlijk vragen hoe het gaat. Daarom praten we regelmatig met commissies van huurders.

Is er in jouw woongebouw een commissie van huurders, denk jij erover om er een op te zetten of ben je die net gestart? Mooi, dan kan deze brochure je misschien een stukje verder op weg helpen om goede dingen te doen, maar ook om de dingen goed te doen!



HBO Wonen 99 helpt je graag verder, nu en in de toekomst. Samen maken we er iets moois van en natuurlijk kun je na het lezen van deze brochure altijd bij ons terecht met vragen en/of opmerkingen. Jij bent belangrijk, de commissie van huurders is belangrijk.

Hoe en wat? Je leest het in deze brochure.

# INHOUD

Waarom dit boekje.....	3
Wat is een commissie van huurders? .....	4
Vergaderingen.....	6
Ondersteuning door HBO Wonen 99.....	7
Verenigingen van Eigenaren.....	9
Geschillenregeling .....	9
Nog even dit .....	9
Bijlage: Richtlijn besteding .....	10
De WOC van HBO Wonen 99 .....	11

# WAAROM DIT BOEKJE

HBO is een huurdersorganisatie die er voor alle huurders van WonenBreborg is, maar uiteraard ook voor alle Commissies van Huurders. En of je nu een Commissie van Huurders bent die al een tijdje bestaat, of je bent nog maar net in oprichting, het kan altijd van pas komen om een naslagwerkje achter de hand te hebben met handige tips, nuttige weetjes en misschien zelfs wat wettelijke teksten zodat je weet wat er als Commissie van Huurders van je verwacht wordt, maar zeker ook wat je rechten zijn.

We zijn als HBO Wonen 99 enorm blij met de Commissies van Huurders. Jullie zijn onze ogen en oren en staan midden in de samenleving. Samen maken we het wonen in Tilburg nog prettiger en veiliger!

Je staat er als commissie van huurders nooit alleen voor; De vrijwilligers van HBO Wonen 99 staan altijd voor je klaar!

**Deze brochure is uitgebracht door HuurdersBelangenOrganisatie Wonen 99, hierna te noemen HBO Wonen 99, voor alle commissies van huurders.**



## HOI, IK BEN TILLY

Graag stel ik me even aan je voor: Mijn naam is Tilly en ik ben onderdeel van HBO Wonen 99. Je zult me alleen nooit in levende lijve tegenkomen want ik ben geen echt persoon. Wat ik wel ben? Mijn persoon staat model voor de **TIL**burgse huurder. Ik ben het gezicht van HBO Wonen 99 en stel zaken aan de orde en je ziet me regelmatig terug in campagnes van HBO Wonen 99. Eigenlijk zijn we dus allemaal Tilly. Ik vind het fijn dat je de moeite neemt dit boekje te lezen. Ik weet zeker dat je er nuttige ideeën in vindt. Fijn dat jij je inzet voor je leefomgeving via de commissie van huurders!

*Met vriendelijke groet, Tilly*

# Wat is een commissie van huurders?

Een commissie van huurders is een vertegenwoordiging van bewoners uit een wooncomplex. Een wooncomplex bestaat meestal uit een aantal woningen die tot een bouwkundige eenheid behoren maar het kan ook een aantal woningen zijn die bij elkaar horen. Vaak is dat laagbouw, een flatgebouw of een appartementencomplex. Als de bewoners ervoor kiezen om een commissie van huurders op te richten kent dit verschillende voordelen; de stem van de huurder is sterker, zeker in het gesprek met de verhuurder. Doordat een commissie van huurders spreekt namens álle bewoners kan er meer bereikt worden. Het gesprek met de huurders kan op regelmatige basis plaats vinden waardoor de commissie beter op de hoogte is van wat er zich afspeelt in het complex. De commissie kan dit weer meenemen in het gesprek met de verhuurder.

Een ander, erg belangrijk voordeel van een commissie van huurders kan zijn dat de saamhorigheid van de bewoners toeneemt. Bewoners die op regelmatige basis met elkaar in gesprek gaan en praten over wat hen bezighoudt krijgen hoe dan ook een band met elkaar. Erg prettig in een tijd waarin mensen steeds meer achter de voordeur verdwijnen en men niet meer zo sterk naar elkaar omkijkt.

## Hoe werkt het allemaal?

Dat is nou precies het doel van deze brochure. Hoe richt je een commissie op, wat zijn de vereisten en wat wordt er van je verwacht? Stap voor stap leggen we het uit.

## Oprichting van een commissie van huurders

Elke bewoner kan het initiatief nemen om een commissie van huurders op te richten. Vanuit HBO Wonen 99 stimuleren we dit van harte. HBO Wonen 99 kan ook een voorstel doen aan bewoners om initiatief te nemen. De leden van de commissie worden gekozen uit en door de huurders van het complex. Alle bewoners van het complex moeten deel uit kunnen maken van de commissie van huurders. Toelatingseisen of -normen zijn er niet. Het is van belang dat een commissie van huurders voldoende draagvlak heeft. Dat is het allerbelangrijkste!

Een commissie 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. Het is dus belangrijk dat je alle bewoners van je complex inlicht over je plannen om een commissie van huurders op te richten. Ga dus bij iedereen langs of organiseer een bijeenkomst om je plannen toe te lichten. Met een handtekeningenformulier kun je dan om de goedkeuring van je medebewoners vragen. Per wooncomplex kan er maar één commissie zijn.

## Leden

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

Aantal huishoudens in het complex	Minimum aantal leden commissie van huurders
10-20	2
21-50	4
51-90	6
90 en meer	max. 9

Er is een aantal zaken waar wij vanuit HBO Wonen 99 veel waarde aan hechten, zoals:

- de vertegenwoordigers van de huurders worden gekozen uit bewoners van het complex en door de bewoners van het complex
- de commissie houdt de bewoners op de hoogte van haar activiteiten en betreft hen bij de standpuntbepaling
- tenminste eenmaal per jaar wordt een algemene bewonersbijeenkomst georganiseerd
- alle huurders in het complex zijn in de gelegenheid om zich minimaal eenmaal per vier jaar kandidaat te stellen voor deelname aan de commissie

### **Taken binnen het bestuur**

Commissies van huurders zijn samengesteld uit vrijwilligers. Vaak is er sprake van gewone leden en een dagelijks bestuur (voorzitter, secretaris, penningmeester). De commissie wijst één persoon aan als voorzitter. De secretaris van de commissie is contactpersoon voor de complexbewoners, HBO Wonen 99 en WonenBreborg. De overige taken verdeelt de commissie van huurders zelf. Omdat de commissie van huurders bestaat uit vrijwilligers en niet iedereen evenveel tijd ter beschikking heeft, kunnen meerdere taken bij dezelfde persoon worden ondergebracht.

### **Voorzitter**

De voorzitter zit de vergaderingen voor van de commissie en de algemene bewonersbijeenkomst. Hij of zij behandelt de agenda tijdens de vergadering. De voorzitter is via de secretaris aanspreekpunt voor HBO Wonen 99 en WonenBreborg maar ook bijvoorbeeld voor de gemeente en een eventuele Vereniging van Eigenaren (VvE).



### **Secretaris**

De secretaris notuleert tijdens de vergaderingen. Hij of zij is ook verantwoordelijk voor de terugkoppeling en communicatie met bewoners. Een verslag van vergaderingen waarbij de woonconsulent van WonenBreborg aanwezig is geweest, leg je ter goedkeuring voor aan de woonconsulent.

### **Penningmeester**

De penningmeester is verantwoordelijk voor de financiële administratie en regelt financiële aanvragen en declaraties met HBO Wonen 99.

### **Algemeen bestuurslid**

Een algemeen bestuurslid is een lid dat aan de commissie van huurders deelneemt zonder specifieke taak.

Elke commissie van huurders heeft contact met een woonconsulent als vast contactpersoon bij WonenBreborg. Daarnaast kunnen zij regelmatig contact hebben met een buurtbeheerder. Deze buurtbeheerder richt zich met name op het dagelijks beheer.

# Vergaderingen

## Overleg met WonenBreburg

Er vindt minimaal twee keer per jaar een overleg plaats tussen de commissie en de woonconsulent van WonenBreburg. Als commissie kun je vragen stellen en onderwerpen, ideeën en initiatieven aandragen. De onderwerpen waarover WonenBreburg met commissies van huurders 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 WonenBreburg overlegd wordt zijn in de volgende categorieën te verdelen:

### Categorie 1:

- leefbaar wonen en veilig wonen;
- schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes;
- tuinonderhoud gemeenschappelijke tuinen;
- groot onderhoud en woningverbetering;
- 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 commissie van huurders, of een afvaardiging hiervan, lopen zij een ronde door de algemene ruimten, trappenhuizen, galerijen, liften en bergingen om technische gebreken te constateren. Bevindingen en actiepunten worden in een verslag vastgelegd en daar waar nodig zet de commissie van huurders en/of WonenBreburg acties uit.

## Vergaderingen van commissies van huurders

Commissieleden komen ook bij elkaar zonder de woonconsulent van WonenBreburg. De frequentie verschilt per commissie. De commissie van huurders geeft signalen (ten behoeve van het algemeen belang) van de bewoners door aan de woonconsulent bij WonenBreburg.

## Algemene bewonersbijeenkomst

Elk jaar gaat de commissie van huurders in gesprek met 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 HBO Wonen 99 kan meedenken over de invulling en hierbij aanwezig zijn. Deelname aan deze bijeenkomst is voor de bewoners vrijblijvend.

Tijdens deze bijeenkomst leg je als bestuur verantwoording af over de activiteiten van het afgelopen jaar en bespreek je de plannen voor het komende jaar.

## Stemmen

Een commissie van huurders kan geen grote beslissingen nemen of wijzigingen doorvoeren zonder alle bewoners een stem te geven. Voor belangrijke beslissingen is een meerderheid van stemmen nodig. Als er tijdens een bewonersbijeenkomst een stemming is gepland, moet in de uitnodiging het onderwerp van de stemming al duidelijk zijn vermeld. 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

WonenBreborg maakt jaarlijks per complex een afrekening van de servicekosten. Dit is een overzicht van de kostenposten die huurders betalen naast de huur. Denk bijvoorbeeld aan algemene verlichting of schoonmaakkosten. WonenBreborg kijkt of de (vooruit) betaalde servicekosten overeenkomen met de werkelijke kosten. De commissie van huurders heeft de mogelijkheid om dit overzicht voorafgaand aan de bekendmaking aan de huurders 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 vóór 1 juli van het kalenderjaar.

## Agenda en het gespreksverslag

Voor de jaarlijkse bewonersbijeenkomst is de commissie van huurders de initiatiefnemer. De commissie van huurders stelt hiervoor in overleg met de woonconsulent van WonenBreborg de uitnodiging en agenda op. WonenBreborg neemt het initiatief voor het voor- en najaarsoverleg. De woonconsulent stelt hiervoor in overleg met de commissie van huurders de uitnodiging en de agenda op. Deze worden voor het overleg bekendgemaakt aan alle deelnemers. De secretaris legt in het gespreksverslag de besproken agendapunten en de vastgestelde acties en afspraken vast. Voordat hij of zij het verslag verspreidt gaat het eerst nog even naar de woonconsulent voor opmerkingen en aanvullingen.

# ONDERSTEUNING DOOR HBO WONEN 99

HBO Wonen 99 waardeert het enorm dat huurders zich vrijwillig inzetten en tijd en moeite investeren in een commissie van huurders. Daarom faciliteert en adviseert HBO Wonen 99 commissies van huurders 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 HBO Wonen 99 tips en ondersteuning bieden bij nieuwsbrieven, het plaatsten van memoborden in de algemene ruimte, het uitschrijven van vergaderingen, etc.

## Initiatieven

Commissies van huurders 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. WonenBreborg kan hier in meedenken en ondersteunen om een dergelijk idee om te zetten in actie. Ook kan WonenBreborg hulp bieden om andere organisaties hierbij te betrekken.

## Nieuwsbrieven

De commissie van huurders kan een (digitale) nieuwsbrief uitbrengen, eventueel samen met WonenBreborg of HBO Wonen 99. Hoe vaak je dat doet bepaalt de commissie zelf. De commissie verzorgt de onderwerpen en een opzet van de teksten voor de nieuwsbrief. WonenBreborg kan de tekst aanpassen en aanvullen, de layout 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 op regelmatige basis ophangen van een nieuwsbrief / poster in het mededelingenkastje of –bord in de hal. Voorbeelden van onderwerpen voor een nieuwsbrief:

- Afspraken over prettig en veilig wonen in je wooncomplex
- Voorstellen van leden van de commissie van huurders
- Activiteiten van de commissie van huurders
- Nieuws over planmatig onderhoud van WonenBreborg
- Verslagen van vergaderingen
- Leefbaar wonen en projecten
- Uitnodigingen
- Overige mededelingen

## Online communiceren

Je kunt als commissie van huurders ook **online** communiceren met je medebewoners. Zo kun je bijvoorbeeld een website of een Facebookgroep of –pagina aanmaken. Ook is het mogelijk een link op de website [www.hbowonen99.nl](http://www.hbowonen99.nl) te plaatsen. Op die manier deel je eenvoudig en snel nieuws met je medebewoners. Ook kan zo'n (community)website een platform zijn waarop bewoners onderling en met de commissie van huurders informatie, ideeën en vragen uitwisselen. WonenBreborg kan hierover adviseren en in sommige gevallen ondersteunen. Praat eens met HBO Wonen 99 over de mogelijkheden.

## Faciliteiten

Heb je vergaderruimte nodig of moet er wat gekopieerd worden? Bij HBO Wonen 99 kun je in overleg altijd gebruik maken van de vergaderruimte. Ook kun je in overleg altijd bij HBO Wonen 99 of bij WonenBreborg printen en kopiëren. Je staat er nooit alleen voor.



# VERENIGINGEN VAN EIGENAREN

In sommige complexen wonen zowel kopers als 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 WonenBreborg in een complex, dan is WonenBreborg dus één van de eigenaren. De huurders worden dan door WonenBreborg vertegenwoordigd in de VvE. De vertegenwoordiger van WonenBreborg neemt deel aan overleg met de VvE en bespreekt dit met de commissie van huurders. Sommige VvE's staan toe dat huurders en/of commissieleden bij het overleg zijn. Maar huurders hebben geen stemrecht in de VvE. Op welke manier de commissie van huurders deelneemt in het overleg in VvE complexen kun je bespreken met de woonconsulent van WonenBreborg.

## GESCHILLENREGELING

Het kan ooit voorkomen dat je er als commissie van huurders met WonenBreborg even niet uitkomt als het gaat over de samenwerkingsovereenkomst of het Reglement Huurdersparticipatie. Dat is jammer en natuurlijk nooit de bedoeling. Als dat voorkomt kun je contact opnemen met HBO Wonen 99. Zij gaan dan met dit probleem of vraagstuk aan de slag en gaan in gesprek met WonenBreborg.

## NOG EVEN DIT

Er zijn nog een paar dingen die een commissie van huurders hoort te weten:

- Als meer dan 25% van de bewoners een vergadering wil beleggen, moet de commissie van huurders daar gehoor aan geven en dit organiseren
- De secretaris belegt de vergadering en legt het gespreksverslag digitaal vast
- De penningmeester is verantwoordelijk voor het beheer van de financiën en de verantwoording daarvan. De uitgaven moeten passen binnen de richtlijnen van HBO Wonen 99. De richtlijnen staan achterin deze brochure
- Als je de commissie van huurders wilt opheffen kan je dat alleen doen in een bewonersvergadering, en je vermeldt dit ook in de uitnodiging voor die vergadering. Tweederde van de aanwezige bewoners moet instemmen met het besluit tot opheffing
- Als er na opheffing van de commissie van huurders nog geld over is, zorg je dat je dit met een algehele eindverantwoording terugstort naar HBO Wonen 99. Resterend contant geld dient dan vooraf op de rekening te zijn gestort.

Het is misschien allemaal best veel informatie. Toch willen we je goed informeren over wat de commissie van huurders binnen een wooncomplex allemaal kan, allemaal mag maar soms ook móet doen om zo op een professionele manier te kunnen werken. Ook al bestaat je bestuur uit vrijwilligers, het is zeker niet altijd vrijblijvend.

Dat een commissie van huurders van groot belang kan zijn voor de saamhorigheid, de leefbaarheid en gezelligheid binnen een wooncomplex is voor ons al heel lang duidelijk. Wanneer je als commissie van huurders met je medebewoners in gesprek gaat en weet wat er leeft, kun je dat met HBO Wonen 99 en WonenBreborg bespreken en er gezamenlijk mee aan de slag gaan om eventuele problemen, ongemakken of onenigheden aan te pakken. Zo maak je ook jÓuw wooncomplex een stuk prettiger en veiliger. Veel plezier en succes, laat ons weten als we je kunnen helpen!

## BIJLAGE: RICHTLIJN BESTEDING

### **Richtlijn besteding middelen door de Commissie van Huurders**

H.B.O. Wonen 99 stelt elk jaar een financiële vergoeding beschikbaar aan de commissies van huurders. Deze vergoeding wordt verstrekt als aan onderstaande voorwaarden is voldaan en de enquête over het afgelopen jaar is ingevuld.

Bij besteding van deze financiële middelen gelden de volgende richtlijnen:

- De commissie van huurders kan deze gelden uitsluitend uitgeven aan kosten gemaakt ten behoeve van de bewoners
- Alle uitgaven dienen gedekt te zijn door gewaarmerkte bewijzen (bonnetjes, facturen, nota's e.d.)
- Het is niet toegestaan geld te besteden aan presentiegelden en giften in welke vorm dan ook aan bestuursleden
- Voor toekomstige activiteiten na het boekjaar is het toegestaan tot maximaal 50% van een jaarlijkse vergoeding te reserveren. Wanneer het om een speciaal doel gaat mag uitsluitend met schriftelijke toestemming van de handelingsbevoegde vestigingsmedewerker van WonenBreborg meer gespaard worden. Indien zonder toestemming van WonenBreborg méér is gereserveerd dan 50% van de jaarlijkse vergoeding, zal de vergoeding van het volgende jaar worden gekort met het ten onrechte te veel gereserveerde bedrag.
- Na afloop van het kalenderjaar wordt door de penningmeester het financieel verslag over het afgelopen jaar en een begroting voor het komende jaar gemaakt. Het verslag dient door een daartoe op de jaarvergadering aangewezen kascommissie gecontroleerd te worden.
- Het financiële verslag, de begroting en de verklaring van de kascommissie dienen te worden verzonden aan de penningmeester van HBO Wonen 99. De penningmeester zal deze stukken controleren en indien akkoord de vergoeding voor het nieuwe boekjaar verstrekken. Wanneer mocht blijken dat de uitgaven niet conform de richtlijnen zijn gedaan, zal HBO Wonen 99 contact opnemen met de betrokken commissie van huurders met het verzoek de uitgaven te motiveren. Na ontvangst van deze motivatie zal door HBO Wonen 99 overlegd worden met WonenBreborg hoe te handelen

# DE WOC VAN HBO WONEN 99

Als je vragen hebt, zaken geregeld wilt hebben of gewoon eens een goed gesprek met de mensen van HBO Wonen 99 wilt, neem dan contact op met de Werkgroep Ondersteuning Commissies (WOC).

Omdat we graag in de relatie met de commissies investeren komen we één keer per jaar naar een bewonersbijeenkomst in jouw woongebouw. Laat ons dus weten wanneer je dit overleg in je agenda hebt staan en een van ons komt naar je toe.

Verder gaan de mensen van HBO Wonen 99 graag met je in gesprek en begroeten je graag. De mensen uit de werkgroep bereik je het snelst via email [woc@hbowonen99.nl](mailto:woc@hbowonen99.nl)

## SAMEN STERK, VOOR EN MET HUURDERS!

Wij zijn er om de commissies van huurders te helpen. Samen met jou maken we het wonen in Tilburg prettiger, veiliger, comfortabeler en leuker!

Wij zijn:

Jan Zaunbrecher, penningmeester

Harry Elings, bestuurslid

Corrie Aerts, bestuurslid

Ger Heerdink, bestuurslid

### CONTACT

HBO Wonen 99

Ringbaan Noord 165

5046 AA Tilburg

(Bezoek na afspraak)

U: [www.hbowonen99.nl](http://www.hbowonen99.nl)

E: [woc@hbowonen99.nl](mailto:woc@hbowonen99.nl)