

Participatiefolder voor woonbesturen

Bewonersoverleg Koepel SSH



Inleiding

Deze brochure is uitgegeven door BoKS, de koepelorganisatie voor alle huurders van woningcorporatie SSH. Het is bedoeld voor huurders en woonbesturen van SSH die zich willen bezighouden met bewonersparticipatie. Hieronder verstaan we een actieve houding van huurders ten opzichte van het beleid van de verhuurder en een actieve houding ten opzichte van de gang van zaken binnen jouw leefomgeving of wooncomplex. Deze huurders kunnen zich verenigen in een organisatie, een zogenoemd 'woonbestuur'.

Hierna volgt een stappenplan voor hen die een woonbestuur op willen gaan richten en voor woonbesturen die zich actiever willen profileren. Wat kun je doen als woonbestuur, welke vormen zijn er en hoe pak je dit aan? We benadrukken dat niet alles wat hierna beschreven wordt een voorwaarde is, maar een van de mogelijkheden. Zowel SSH als BoKS staan open voor andere ideeën om participatie vorm te geven.

Definitie termen:

BoKS = Bewonersoverlegkoepel SSH = Een organisatie bestaande uit woonbesturen van de SSH.

Initiatievenfonds = Een fonds waaruit initiatieven van huurders kunnen worden gefinancierd. Aan 'Bijdrage huurdersinitiatieven SSH' wordt vaak gerefereerd als 'het initiatievenfonds'. Gemeenten kunnen echter ook een initiatievenfonds hebben ten behoeve van de leefomgeving.

Participatiegeld = Jaarlijks budget voor ieder woonbestuur om hun taak te vervullen. Dit wordt ter beschikking gesteld door de SSH.

Samenwerkingsovereenkomst(SOK) = Samenwerkingsovereenkomst aangegaan tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie BoKS waarin taken en bevoegdheden van de BoKS en de woonbesturen zijn vastgelegd en afspraken zijn gemaakt om het overleg tussen BoKS, woonbesturen en de SSH te verduidelijken en te structureren.

Servicekosten = De variabele kosten die door het gebruik of het onderhoud aan het gehuurde zijn verbonden als deze kosten voor rekening van de huurder komen.

Servicekostenafrekening = Jaarlijkse afrekening van de servicekosten. SSH = Stichting Sociale Huisvesting - Student Housing en diens rechtsopvolgers en al haar dochterondernemingen waaronder Jebber. Ook wel een toegelaten instelling in de zin van artikel 19, eerste lid, van de Woningwet die zich daardoor ten doel stelt uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Wet op het overleg huurders verhuurder(Wohv) = Wet waarin rechten van de huurdersorganisatie en bewonerscommissies zijn vastgelegd. Rechten zoals: informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties.¹

Woonbestuur = Bewonerscommissie = Een groep huurders die zich inzet voor de huurders die zij vertegenwoordigen. Ook wel een organisatie van huurders als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel g van de Wohv.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie>

Het stappenplan:

1. **Mensen activeren.** Er kan slechts één woonbestuur per complex zijn, dus dit moet eerst gecontroleerd worden. Een bewonersorganisatie (woonbestuur) mag worden opgericht indien het een wooncomplex betreft met ten minste 25 woongelegenheden. Een woonbestuur moet representatief voor het wooncomplex zijn en de eerste stap is dan ook om een bijeenkomst te organiseren zodat geïnteresseerde huurders zich kunnen melden. Neem hiervoor contact op met de plaatselijke SSH, zij kunnen je helpen met de mailing en een bijeenkomst.
2. **Mensen selecteren.** Afhankelijk van het aantal huurders ontvang je van de SSH een vrijwilligersvergoeding voor maximaal drie (klein woonbestuur), vier (middelgroot woonbestuur) of vijf (groot woonbestuur) personen. Een woonbestuur met meer personen mag maar hier staat geen financiële compensatie tegenover. Je bestuur bestaat ten minste uit een voorzitter, penningmeester en secretaris. De leden kunnen specifieke dossiers behandelen, maar dit is geen vereiste. *Zie pagina 5 voor functieomschrijving.*
3. **De oprichting.** Het woonbestuur moet bij SSH officieel worden aangemeld als representatief voor het wooncomplex, daarom is het belangrijk stap 1 niet over te slaan. Dit wordt gevolgd door een officiële oprichting door middel van een notariële akte en/of inschrijving bij de Kamer van Koophandel. Tijdens dit proces worden ook de namen van de bestuurders aan de SSH bekend gemaakt. *Voor meer informatie zie het stukje 'soorten woonbesturen'.*

De kosten die gemaakt worden voor oprichting en/of inschrijving kunnen in beginsel worden teruggevraagd bij SSH. Dit bedraagt 500 euro, zie de SOK.

4. **Lidmaatschap BoKS.** Het woonbestuur vraagt lidmaatschap aan bij het bestuur BoKS en zij nemen deze aanvraag in behandeling. Bij deze aanvraag maak je de namen van de bestuursleden bekend.
5. **En nu?** Je huurders hebben een bewonersorganisatie. Maar, wat doe je nu? Wat zijn de taken van een woonbestuur en hoe zorg je voor zichtbaarheid? *Zie pagina 3 t/m 6 voor 'Taken Woonbestuur'*

De *minimale* vereisten waar een woonbestuur per jaar aan dient te voldoen volgens BoKS:

- Het bestuur bestaat uit minimaal 3 personen die in de vertegenwoordigde eenheden wonen.
- Minimaal één keer per jaar wordt er een inspraakmoment voor bewoners georganiseerd. Op deze en andere manier worden de huurders op de hoogte van haar activiteiten gehouden en bij de standpuntbepaling betrokken.
- Ieder jaar wordt een sociaal jaarverslag of nieuwsbrief opgesteld door het woonbestuur. Hierin staat wat het woonbestuur het afgelopen jaar gedaan heeft en waarop ze zich in de toekomst gaat richten.

- Ieder jaar moet een financieel overzicht worden opgesteld en overlegd kunnen worden.
- Jaarlijks geeft een woonbestuur goedkeuring (of eventueel afkeuring) van de servicekosten bij de servicekostenafrekening binnen 6 maanden na het einde boekjaar, dit is voor 1 juli.
- Er zijn een aantal momenten per jaar waarbij het woonbestuur vergadert met de lokale contactpersoon van de SSH over lopende zaken. Minimaal 1 keer per jaar is er een officieel overleg met de kleine woonbesturen, en minimaal 2 keer per jaar met de middelgrote en grote woonbesturen. (Artikel 4 samenwerkingsovereenkomst)

Zie voor meer rechten van de huurders en woonbesturen:

- 'Wet op het overleg huurders verhuurder' op wetten.overheid.nl bewonersvertegenwoordiging.²
- 'Samenwerkingsovereenkomst'³ tussen de SSH en BoKS en haar woonbesturen.

Zie voor meer tips:

- Financiële potjes voor huurders⁴
- Tips werving bestuursleden⁵

Je kan BoKS benaderen voor wooncomplex-overstijgende problemen, voor zaken waar je met SSH niet uitkomt en voor overige vragen. BoKS organiseert jaarlijks verscheidene bijeenkomsten, zoals informatieve bijeenkomsten en Algemene Ledenvergaderingen. Tijdens de ALV houden we jullie op de hoogte van wat wij ondernemen. Daarnaast zijn er informele en formele ontmoetingen om kennis met elkaar te maken en om woonbesturen handvatten te geven zichzelf verder te optimaliseren. Wij horen graag de stand van zaken. Dit vindt plaats via overleg tussen woonbesturen en BoKS en via verslagen van overleggen tussen woonbesturen en de SSH. Tot slot heeft ieder woonbestuur heeft een eigen contactpersoon bij BoKS.

BoKS wenst je veel succes met (het oprichten van) het woonbestuur!

² <https://wetten.overheid.nl/BWBR0009810/2017-07-01>

³ Opvraagbaar bij BoKS

⁴ Opvraagbaar bij BoKS

⁵ Opvraagbaar bij BoKS

#Huurdersparticipatie

Huurdersorganisatie Woonbestuur Huurder



Taken Woonbestuur

1. Belangen behartigen huurder
2. Bevorderen sociale cohesie

Huurdersorganisatie
Bewonersoverlegkoepel SSH

www.boksl.nl
www.facebook.com/bokslbestuur@boksl.nl



Rechten woonbestuur

1. Agenderingsrecht
2. Overlegrecht
3. Adviesrecht
4. Informatierecht

Agenderingsrecht

Onderwerpen agenderen overleg SSH



Lidmaatschap BoKS

1. Ledenvergadering, 2x per jaar
2. Verschillende adviesaanvragen
3. Lidmaatschap Woonbond

Overlegrecht

1. Minimaal 1x per jaar overleg met SSH
2. Mogelijkheid tot aanvraag overleg
3. Woonbestuur wordt betrokken bij beleidswijzigingen SSH

Adviesrecht

Input leveren op adviesaanvragen SSH

Informatierecht

Sloop, onderhoud & huurprijs



Wat doet een woonbestuur?

Belangenbehartiging

Bewonersorganisatie zijnde vertegenwoordig je de bewoners van je wooncomplex of leefomgeving. Als vertegenwoordiger weet je wat er speelt en ben je gesprekspartner van de SSH, BoKS, de gemeente, wijkbureau en andere partijen om het leefniveau op het wooncomplex te verbeteren. Als eerste aanspreekpunt voor de SSH heb je als woonbestuur regelmatig contact met hen. Je ziet bijvoorbeeld de servicekostenafrekening nog voordat deze naar jouw huurders gaat.

Zichtbaarheid woonbestuur - Sociale cohesie bevorderen

Een belangrijke taak van een woonbestuur is de sociale cohesie te bevorderen. Bijvoorbeeld door het organiseren van een spetterend feest, een gezellige BBQ of een maandelijkse borrelavond. Maar ook het uitbrengen van een nieuwsbrief/vlog, het bijhouden van een website en of het beheren van een online forum voor het wooncomplex(Facebookgroep) dragen bij aan de sociale cohesie.

Financiering

Om dergelijke activiteiten en faciliteiten te organiseren bestaan er zogeheten participatiegelden. Het participatiegeld hangt af van het aantal huurders dat het woonbestuur vertegenwoordigt (zie hiervoor de SOK) en kan worden aangevraagd bij de SSH. Wij adviseren om een eigen rekening te openen om zo declaraties te beheren.

De penningmeester houdt de financiën goed bij in een (digitaal) kasboek om problemen te voorkomen. Bonnetjes en facturen dienen 7 jaar bewaard te worden! Waar mogelijk heeft het woonbestuur een ruimte tot zijn beschikking om te vergaderen of andere activiteiten te organiseren. Naast een jaarlijks budget voor woonbesturen is er ook het 'Bijdrage huurdersinitiatieven' van de SSH met een budget van €30.000 (peildatum 2017). Ook hierover is meer informatie terug te lezen in de SOK.

Naast budget van de SSH hebben gemeenten⁶ vaak zelf een 'initiatievenfonds' of 'leefbaarheidsfonds' waar je soms activiteiten mee kan organiseren, maar ook picknickbanken, tafeltennistafel, AED, groenvoorziening of andere zaken mee kan aanschaffen om de leefbaarheid te vergroten. Tot slot zijn er ook organisaties als het Oranjefonds⁷ waar je bij aan kan kloppen voor financiering.

Zichtbaarheid Woonbestuur

Zichtbaarheid kan worden bereikt door het organiseren van activiteiten voor jouw huurders. Dit kan door actief sociale media te gebruiken (richt een Facebook pagina op) en/of door bijeenkomsten te organiseren waar bewoners bij elkaar komen. Dit kunnen sociale bijeenkomsten zijn of andere soorten bijeenkomsten met een sterk inhoudelijk programma. Als voorbeelden van bijeenkomsten kan je denken aan: darttoernooi, faciliteren om voetbalwedstrijden te volgen, wijn-/ bier proeverij, stampot-borrel, muziek-hop-avond (stukafest in het klein), spelletjesavond, filmavond, verbetering van de leefomgeving (calisthenics, tafeltennis),thema bijeenkomst over duurzaamheid in woonomgeving, etc.

⁶Utrecht: [Uw initiatief Initiatievenfonds](#) en Rotterdam: [Participatie | Rotterdam.nl](#)

⁷ <https://www.oranjefonds.nl/>

Promotie

Promotie is erg belangrijk om voldoende opkomst te krijgen. Promotie kan via sociale media (Facebookpagina of -groep), posters of als onderdeel van een nieuwsbrief. Naast activiteiten binnen je wooncomplex kun je, met name als deze wat minder groot is, ook de sociale cohesie met de buurt proberen te bevorderen.

Naast participatiegelden is er bijvoorbeeld ook de mogelijkheid om via andere bronnen dan SSH iets te organiseren, bijvoorbeeld een jaarlijkse Burendag⁸ via Oranjefonds.

Bestuurswisselingen

Bestuurswisselingen kunnen in verschillende vormen voorkomen: van een functieruil tussen twee leden tot het aftreden van het hele woonbestuur. Om de bestuurswissel goed te laten verlopen dient er een duidelijke functieomschrijving te zijn en dient het bestuur de dossiers goed op orde te hebben.

Bij een vereniging moet de algemene vergadering de bestuursleden benoemen en moet die dus bij elkaar worden geroepen. Bij een stichting kunnen de bestuursleden door het bestuur zelf benoemd worden. Indien het woonbestuur is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, dan dient de bestuurswissel bij de KvK te worden doorgegeven.

Functieomschrijvingen

Voorzitter

De voorzitter is het gezicht van het woonbestuur naar buiten en heeft de volgende taken:

- Leidt vergaderingen;
- Leidt het bestuur: neemt initiatieven, coördineert en zorgt dat de bestuurswerkzaamheden worden uitgevoerd;
- Vertegenwoordigt het woonbestuur bij officiële gelegenheden.

Secretaris

De secretaris is de spil in het web van het woonbestuur en heeft de volgende taken:

- Onderhoudt contact met SSH;
- Schrijft brieven en andere stukken;
- Houdt de mail bij;
- Maakt verslagen of notulen van vergaderingen.

Penningmeester

De penningmeester beheert de financiën van het woonbestuur en heeft de volgende taken:

- Houdt de kas bij en beheert de bankrekening;
- Verricht en ontvangt betalingen;
- Houdt het kasboek bij;
- Informeert het bestuur over de financiële stand van zaken;
- Maakt het financieel jaarverslag en bewaakt de plannen van het woonbestuur aan de hand van de begroting.

⁸ www.burendag.nl/aanvragen

Soorten woonbesturen

Om duidelijkheid te scheppen wie er zorg draagt voor het reilen en zeilen van het woonbestuur kan de stichting ingeschreven worden te worden bij de Kamer van Koophandel. Om onduidelijkheden en daarmee hoofdelijke aansprakelijkheid te voorkomen kan het registreren van een woonbestuur als rechtspersoon een uitkomst zijn. In de onderstaande bijlage vind je een voorbeeld van statuten, welke je kan gebruiken voor het oprichten van een vereniging of stichting. Wanneer je als woonbestuur lid van BoKS wilt worden dienen de statuten wel in overeenstemming te zijn met die van BoKS.

Stichting

Een stichting moet worden opgericht bij notariële akte. Een stichting is een rechtspersoon en bezit volledige rechtsbevoegdheid. Een bestuurder kan wel persoonlijk aansprakelijk worden gesteld indien hij een onrechtmatige daad of wanprestatie heeft gepleegd of indien sprake is van misleiding en hij van te voren wist dat de stichting de verplichting niet kan nakomen.

Vereniging

Een vereniging wordt eveneens opgericht middels een notariële akte. Een vereniging heeft een democratisch karakter en de leden(huurders) hebben dus inspraak. Door middel van bijvoorbeeld een Algemene ledenvergadering kunnen inspraakmomenten worden georganiseerd.

Vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid

Een informele vereniging is ook mogelijk maar dit is volgens BoKS niet wenselijk vanwege de aansprakelijkheidsrisico's voor de betreffende bestuurders wanneer je bijvoorbeeld niet aan je betalingsverplichting kan voldoen. Beperkte rechtsbevoegdheid houdt in dat bestuurders naast de vereniging hoofdelijk aansprakelijk zijn voor schulden van de vereniging die tijdens hun bestuursperiode opeisbaar worden. Dit kan enigszins worden beperkt door inschrijving van de informele vereniging in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De bestuurders zijn dan slechts aansprakelijk indien de wederpartij van een verbintenis aannemelijk kan maken dat de vereniging de overeenkomst niet zal nakomen.