

Huurderscommissie oprichten, doe je zo!



**WOON
ZORG**
NEDERLAND

LHP LANDELIJK
HUURDERS
PLATFORM
SAMEN
VOOR
ELKAAR

Waarom is een huurderscommissie belangrijk?

Het is van belang uw stem te laten horen. U kunt zo nog meer van invloed zijn op uw woonomgeving.

Een huurderscommissie heeft op basis van de Wet Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) het recht om een formele overlegpartner te zijn van de verhuurder. Deze wet biedt een wettelijk kader voor overleg met Woonzorg Nederland en invloed op het beleid/beheer van de woningcorporatie. Van het begrip 'huurderscommissie' is geen wettelijke definitie opgenomen in de WOHV. Woonzorg Nederland en het Landelijk Huurders Platform zijn overeengekomen dat een huurderscommissie bij Woonzorg Nederland valt onder de wettelijke definitie van 'bewonerscommissie', zoals omschreven in artikel 1 lid 1 onder g van de WOHV.

De huurderscommissie kan onder andere in overleg met Woonzorg Nederland over:

- Dienstverlening, zoals schoonmaak en glasbewassing
- Servicekosten
- Onderhoud gebouw
- Verduurzaming
- Woon- en leefomgeving, bijvoorbeeld op het gebied van veiligheid of groenvoorziening

Prestatieafspraken

De Woningwet geeft de huurderscommissie het recht om als volwaardige gesprekspartner deel te nemen aan de lokale prestatieafspraken. Zo bestaat de mogelijkheid voor de huurderscommissie de belangen van de huurders op gemeentelijk niveau te behartigen. Daarmee is het belang van een huurderscommissie groter dan ooit.

Wat doet de huurderscommissie?



1. De huurderscommissie behartigt de belangen van huurders in een wooncomplex:

- Houdt huurders op de hoogte van haar activiteiten.
- Betrekt huurders bij haar standpuntbepaling.
- Organiseert tenminste eenmaal per jaar een vergadering voor de huurders:
 - ✓ Legt dan verantwoording af over haar activiteiten in het afgelopen jaar.
 - ✓ Bespreekt haar plannen voor het aankomende jaar en legt deze vast.
 - ✓ Stelt huurders van het wooncomplex in de gelegenheid aan te sluiten bij de huurderscommissie.

2. De huurderscommissie is namens het wooncomplex de formele overlegpartner van Woonzorg Nederland.

Welke rechten heeft de huurderscommissie?

1. Recht op informatie en overleg

De huurderscommissie overlegt minimaal twee keer per jaar met Woonzorg Nederland over de algemene gang van zaken. Op verzoek informeert Woonzorg Nederland de huurderscommissie schriftelijk over haar beleid/beheer. Als de huurderscommissie over de verkregen informatieoverleg wenst, dan biedt Woonzorg Nederland hiertoe gelegenheid. Woonzorg Nederland is verplicht de huurderscommissie te informeren over wijzigingen in beleid/beheer als het gaat om in de WHOV (artikel 3) genoemde onderwerpen. In bijlage 1; het schema 'Onderwerpen en bevoegdheden' leest u wat de Wet Overleg Huurder Verhuurder (WOHV) in de praktijk voor u als huurderscommissie betekent. Dit schema maakt onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonzorg Nederland en het LHP.

2. Adviesrecht

Bij een voornemen tot wijziging van door Woonzorg Nederland gevoerd beleid of beheer wordt eerst advies gevraagd aan de huurderscommissie. Dit gebeurt op grond van artikel 5 van de WOHV. Het kan hierbij gaan om:

- Dienstverlening, zoals schoonmaak en glasbewassing
- Servicekosten
- Onderhoud gebouw
- Verduurzaming
- Woon- en leefomgeving, bijvoorbeeld op het gebied van veiligheid of de groenvoorziening

Het advies verloopt volgens de onderstaande stappen:

- Woonzorg Nederland informeert zijn huurders schriftelijk over het voornemen tot wijziging van beleid/beheer.
- Woonzorg Nederland geeft de huurderscommissie gelijktijdig tenminste zes weken de tijd zich over het voornemen tot wijziging van het beleid/beheer te beraden. En schriftelijk advies uit te brengen.
- Woonzorg Nederland voert haar voorgenomen wijziging in het beleid/beheer niet uit voordat de huurderscommissie binnen de gestelde termijn van zes weken advies heeft uitgebracht.
- Wil Woonzorg Nederland afwijken van het advies van de huurderscommissie? Dan meldt Woonzorg Nederland dit binnen twee weken schriftelijk aan de huurderscommissie. Met de onderbouwing waarom het advies geheel of gedeeltelijk niet wordt opgevolgd.
- Woonzorg Nederland mag het voornemen tot beleidswijziging uitvoeren, tenminste drie werkdagen nadat de huurderscommissie een onderbouwing van Woonzorg Nederland heeft ontvangen. Zie bovenstaand punt 4.
- Woonzorg Nederland kan zijn beleidswijziging zonder wachttijd uitvoeren, mits de huurderscommissie geen bezwaar heeft. Of de huurderscommissie binnen zes weken geen advies heeft uitgebracht.

3. Instemmingsrecht

De huurderscommissie heeft instemmingsrecht als het gaat om een wijziging in het beleid ten aanzien van de vaststelling van de servicekosten. Woonzorg Nederland en de huurderscommissie moeten voor een dergelijke wijziging in het beleid tot overeenstemming komen.

Is sprake van een voorstel tot wijziging in dienstverlening met eenduidelijk effect op de hoogte van de servicekosten voor huurders in één wooncomplex? Dan dient Woonzorg Nederland dit voor te leggen aan huurders. Als 70% van de huurders akkoord is, kan Woonzorg Nederland de hoogte van de servicekosten eenzijdig aanpassen. Een huurder die het hier niet mee eens is kan binnen acht weken naar de rechter.

4. Recht op betrokkenheid bij prestatieafspraken

De huurderscommissie heeft het recht om jaarlijks betrokken te zijn bij de lokale prestatieafspraken. Prestatieafspraken zijn afspraken tussen Woonzorg Nederland en de gemeente met betrekking tot onder andere leefbaarheid. Denk hierbij aan bereikbaarheid, openbaar vervoer, voorzieningen zoals groen, winkels en gezondheidszorg, veiligheid, toewijzingsbeleid en participatie. Het is een recht van de huurderscommissie om de prestatieafspraken mede te ondertekenen. Dit kan lokaal of regionaal verschillen.

5. Agenderingsrecht

De huurderscommissie heeft agenderingsrecht. Dit is het recht om onderwerpen op de agenda te zetten voor het overleg tussen Woonzorg Nederland en de huurderscommissie.

6. Uitnodigen externe deskundige

Woonzorg Nederland en de huurderscommissie hebben het recht om deskundigen uit te nodigen voor hun overleg. In het geval men dit noodzakelijk acht voor de behandeling van een specifiek onderwerp. Advies en ondersteuning van deskundigen kan via Woonzorg Nederland worden aangevraagd. Voor meer informatie hierover kunt u bij uw bewonersconsulent of het LHP terecht.

7. Faciliteiten

Woonzorg Nederland is verplicht ervoor te zorgen dat de huurderscommissie haar taken kan uitvoeren.

- Woonzorg Nederland en het LHP zijn overeengekomen dat een erkende huurderscommissie jaarlijks een financiële tegemoetkoming ontvangt. Dit is een vast bedrag van € 202,41 per wooncomplex en € 2,46 per woning (prijspeil 2021), met een minimum van € 250,00. Dit kan bijvoorbeeld worden gebruikt voor printwerk, bankkosten en vergaderkosten. Als de vergoeding ontoereikend is, kan een gemotiveerd schriftelijk verzoek bij de bewonersconsulent worden ingediend. Aan de hand waarvan beoordeeld wordt of een aanvulling gegeven kan worden.
- Woonzorg Nederland kan een vergaderruimte ter beschikking stellen.
- Indien aanwezig kan de huurderscommissie gebruikmaken van een kopieerapparaat.

"We overleggen minimaal
2 keer per jaar met
Woonzorg Nederland"



Oprichten huurderscommissie



Op basis van de Wet Overleg Huurder Verhuurder (WOHV) hebben de huurders van Woonzorg Nederland het recht een huurderscommissie op te richten die de belangen van huurders in het wooncomplex behartigt. En is samengesteld uit huurders. U bent vrij om te beslissen of u hier behoefte aan heeft.

Geen gekozen bestuur

Voor de huurderscommissie geldt niet de wettelijke eis dat het bestuur moet worden gekozen of aangewezen door de huurders. Maar de huurderscommissie moet wel bestaan uit huurders en aannemelijk kunnen maken dat zij de belangen van de huurders van het wooncomplex behartigt en namens de huurders in overleg kan treden (representativiteitseis). Kan de huurderscommissie dat niet? Dan hoeft Woonzorg Nederland de huurderscommissie niet aan te merken als een huurderscommissie in de zin van de overlegwet.

Stappenplan

Aan de hand van verschillende stappenplannen kan men een huurderscommissie oprichten. U vindt twee voorbeelden op pagina 31 en 37.

Meerdere huurderscommissies in één wooncomplex

Indien de ongewenste situatie optreedt dat er in een wooncomplex meer huurderscommissies actief zijn, kan Woonzorg Nederland besluiten één huurderscommissie aan te merken als huurderscommissie in de zin van de overlegwet. Dat zal in beginsel de huurderscommissie zijn met de grootste achterban. Omdat die het best zal voldoen aan de representativiteitseis. Deze huurderscommissie is dan de formele overlegpartner voor Woonzorg Nederland.

Meer informatie

Voor informatie of advies kunt u een beroep doen op Woonzorg Nederland of het Landelijk Huurders Platform (LHP), www.landelijkhuurdersplatform.nl. Het LHP biedt u ook ondersteuning bij het oprichten van een huurderscommissie. En – indien gewenst – kan één van de bestuursleden een toelichting geven op de doelstelling en het belang van een huurderscommissie bijvoorbeeld tijdens een oprichtingsvergadering. Het Landelijk Huurders Platform is telefonisch bereikbaar op werkdagen tussen 10.00 – 12.00 uur via 085-48 33 127. U kunt ook mailen naar info@lhp-wzn.nl. Voor meer informatie over de rechten en verantwoordelijkheden van een huurderscommissie verwijzen wij naar de bijlagen.

Verschil/ verhouding huurderscommissie – activiteitencommissie

Een huurderscommissie is iets anders dan een activiteitencommissie. Een activiteitencommissie heeft geen wettelijk kader. En er is geen sprake van een formele overlegsituatie met Woonzorg Nederland zoals bij de huurderscommissie.

De activiteitencommissie ontstaat op initiatief van een aantal huurders die de verantwoording op zich willen nemen om activiteiten te organiseren voor huurders.

- Een activiteitencommissie draagt bij aan een positief sociaal leefklimaat waarin mogelijkheden zijn om elkaar te ontmoeten en interesses te delen.
- De activiteitencommissie kan huurders betrekken bij de organisatie en uitvoering van de activiteiten.
- Door de activiteitencommissie georganiseerde activiteiten worden onder meer gefinancierd vanuit de bijdragen van de huurders die deelnemen aan de activiteiten.
- De activiteitencommissie dient kennis te nemen van het geldende bestemmingsplan en/of de geldende vergunningen van de gemeente en binnen dit kader haar activiteiten te organiseren.
- De activiteitencommissie kan in samenspraak met alle huurders gebruikmaken van de ontmoetingsruimte in het wooncomplex.
- Overleg met Woonzorg Nederland is mogelijk als het gaat om het gebruik van voorzieningen nodig voor de organisatie van activiteiten.
- Wanneer de activiteitencommissie enige omvang krijgt (inkomsten genereert), dan is het advies om ook een inschrijving te regelen met een aparte juridische vorm bij de Kamer van Koophandel en ook een zakelijke bankrekening te openen. Indien de omvang van de activiteiten gering is, kan worden volstaan met een schriftelijke verantwoording. De gelden kunnen dan bijvoorbeeld worden bijgehouden op een subrekening van een privérekening.

- Wordt de activiteitencommissie opgeheven? Dan moeten er afspraken gemaakt worden over de wijze waarop het bezit en het geld van de activiteitencommissie teruggegeven wordt aan de deelnemers van de activiteiten of aan alle huurders.

Overleg huurderscommissie - activiteitencommissie

Zijn in een wooncomplex zowel een huurderscommissie als een activiteitencommissie aanwezig, dan is het advies om periodiek met elkaar te overleggen voor onderlinge afstemming van ieders activiteiten. Dit is ook mogelijk door een lid van de activiteitencommissie aanwezig te laten zijn bij vergaderingen van de huurderscommissie.

Combinatie huurderscommissie/activiteitencommissie

Het komt voor dat een huurderscommissie tegelijkertijd de rol van een activiteitencommissie vervult. Daarbij is het van belang om bewust te zijn van de twee verschillende petten.

Een gezamenlijke of aparte bankrekening

Gebruikt de huurderscommissie/activiteitencommissie een gezamenlijke bankrekening, dan is het raadzaam de budgetten voor de huurderscommissie (de bijdrage van Woonzorg Nederland) en voor de activiteitencommissie (gespaard geld van de huurders) in de administratie goed gescheiden te houden. Het is belangrijk om hier goede afspraken over te maken en deze schriftelijk vast te leggen. De voorkeur is om een aparte juridische rechtsvorm te kiezen. Dit geeft de mogelijkheid een aparte zakelijke bankrekening te openen.

"Een activiteiten-
commissie
heeft geen
wettelijk kader"



Weetjes wetten, reglement en statuten

- **Verschil huurderscommissie en huurcommissie**

Een huurderscommissie is iets anders dan de huurcommissie. Een huurderscommissie vertegenwoordigt de belangen van bewoners van een complex. En is de formele overlegpartner voor de woningcorporatie. **De huurcommissie is een overheidsinstantie** die kan oordelen over bijvoorbeeld huurverlaging vanwege gebreken in de woning.

- **Samenwerkingsovereenkomst Woonzorg Nederland-LHP (SOK)**

De SOK bevat afspraken over de samenwerking tussen Woonzorg Nederland en het LHP. Ook is in de SOK de grondhouding verwoord, van waaruit wordt gewerkt. Evaluatie is jaarlijks en waar nodig vindt bijstelling plaats. De Wet Overleg Huurders Verhuurder biedt het juridisch kader voor het formele overleg tussen Woonzorg Nederland en het LHP op landelijk niveau en Woonzorg Nederland en de huurderscommissie op complexniveau. De rechten en plichten van de samenwerkingsovereenkomst zijn schematisch weergegeven in het overzicht 'Onderwerpen en bevoegdheden'. Ook staan hier de specifieke onderwerpen die deel kunnen uitmaken van zowel het overleg tussen Woonzorg Nederland en het LHP als tussen Woonzorg Nederland en de huurderscommissie.

- **Huurderscommissie**

Een huurderscommissie is niet verplicht om een vereniging op te richten. Is de wens over een zakelijke bankrekening te beschikken, dan is inschrijving bij de Kamer van Koophandel wel noodzakelijk. Zie bijlagen 4 voor werkwijze inschrijving Kamer van Koophandel.

- **Vereniging**

Besluit een huurderscommissie tot oprichting van een vereniging? Neem contact op met een notaris voor advies over de eisen waaraan u moet voldoen.

- **Wet Overleg Huurders Verhuurder (WOHV)**

Deze wet omschrijft de rechten van een huurderscommissie. En bevat diverse voorwaarden waaraan een huurderscommissie moet voldoen. Namelijk vertegenwoordiger zijn van de huurders in het overleg met de verhuurder en belangenbehartiger. Dat vereist een goede afstemming en informatievoorziening richting de huurders.

- **Wet bestuur en Toezicht Rechtspersonen (Wbt)**

Deze wet heeft tot doel het bestuur en toezicht van verenigingen en stichtingen te verbeteren.

- **Huishoudelijk reglement**

Voor het opstellen van een huishoudelijk reglement verwijzen wij naar het voorbeeldreglement van een bewonerscommissie (lees huurderscommissie) van de Woonbond.

- **Statuten**

Voor het opstellen van statuten wordt verwezen naar de voorbeeldstatuten van de Woonbond. Goed om te weten, een huurderscommissie kan volstaan met een huishoudelijk reglement. Statuten zijn niet nodig, tenzij de huurderscommissie kiest voor een rechtsvorm.

Handige websites

- [Wet Overleg Huurders Verhuurder \(WOHV\)](#)
- www.kvk.nl/inschrijven-en-wijzigen/inschrijven-onderneming-stichting-vereniging-of-vve

"Een huurderscommissie
vertegenwoordigt de
belangen van bewoners
van het wooncomplex"



Aanvullende informatie

- **Schema 'Onderwerpen en bevoegdheden', onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst Woonzorg Nederland – LHP**
- **Uitgebreid stappenplan oprichting huurderscommissie Naar voorbeeld Woonbond**
- **Eenvoudig stappenplan oprichting huurderscommissie**
- **Inschrijving Kamer van Koophandel**

Schema 'Onderwerpen en bevoegdheden'

Het schema 'Onderwerpen en bevoegdheden' hoort bij de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonzorg Nederland en het LHP. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn de uitgangspunten en de manier waarop wordt samengewerkt benoemd.

- U vindt onder a tot en met 1 de onderwerpen die de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' (overlegwet) in artikel 3, lid 2 noemt in verband met het informatie-, overleggen adviesrecht van de huurdersorganisatie en huurderscommissie (in de overlegwet wordt gesproken van bewonerscommissie).
- Het getal in de rechterkolommen geeft aan welke bevoegdheid het LHP (A) en de huurderscommissie (B) bij deze onderwerpen wettelijk heeft. Zie hiervoor de toelichting bij legenda.

Daarnaast staan in het schema nog enkele andere onderwerpen, waaronder huurdersraadpleging, zienswijze bij verkoop en verbindingen en visitatie, die niet in de overlegwet worden genoemd. Maar waarop huurdersorganisaties in de corporatiesector dankzij de Woningwet 2015 ook (of meer) bevoegdheden hebben gekregen.

De nadere specificatie van de onder a. tot en met . genoemde 'wettelijke' onderwerpen is de interpretatie van de Woonbond van deze onderwerpen. De opsomming van (deel)onderwerpen is bedoeld om aan te geven welke concrete thema's volgens de Woonbond bij de nogal abstract geformuleerde wettelijke onderwerpen horen. Deze concrete thema's horen in de visie van de Woonbond in de samenwerkingsovereenkomst te worden opgenomen.

De getallen die bij elk onderdeel in de rechterkolommen staan, geven de bevoegdheid aan die de huurdersorganisatie en huurderscommissie bij elk van deze thema's naar het oordeel van de Woonbond dienen te hebben.

Legenda

Bevoegdheden

- **Informatierecht:** dit recht betreft het recht omschreven als in artikel 3 lid 1 van de overlegwet inhoudende het door verhuurder op verzoek van de betrokken huurdersorganisatie schriftelijk informeren over beleid en beheer alsmede uit eigener beweging informeren betreffende de onderwerpen als genoemd in artikel 3.

Bijlage bij de Samenwerkingsovereenkomst tussen WZN en LHP vastgesteld in de overlegvergadering lid 2 overlegwet. Dit recht geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen en het jaarverslag van Woonzorg Nederland.

- **Gekwalificeerd adviesrecht:** dit is het in artikel 5 van de Overlegwet omschreven adviesrecht ter zake een voornemen tot wijziging in het door verhuurder gevoerde beleid of beheer, op basis van de daarvoor eveneens in dat artikel aangegeven procedure.
- **Instemmingsrecht:** de verhuurder dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met de huurdersorganisatie alvorens een voornemen tot wijziging in beleid uit te voeren.

Het initiatiefrecht –het recht van de huurdersorganisatie om een onderwerp op de agenda te plaatsen voor overleg– geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of in de samenwerkingsovereenkomst.

Overlegniveau

- Verhuurders/centraal/niveau: het LHP op centraal/verhuurdersniveau
- Buurt- en wooncomplexniveau: voor huurderscommissies op wijk-, buurt- en/of wooncomplexniveau.

Onderwerpen	A	B
a. Het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving	2	2
• Strategisch voorraadbeleid	2	
• Meerjarenbeleid en –begroting onderhoud	2	
• Procedure (mutatie-)onderhoud	2	
• Procedure klachtenonderhoud	2	
• Beleid basiskwaliteit	2	
• Meerjarig onderhoudsprogramma complex (incl. centrale voorzieningen en installaties)		2
• Planvorming, planning en uitvoering groot-onderhoud complex		2
b. Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden	2	2
Sloop en vervangende nieuwbouw		
• Afweging en argumentatie herstructurering	2	
• Algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	2	
• Sociaal plan huurderscommissie/sociaal statuut LHP	2	2
• Invulling herstructurering op wijk/complexniveau		2
• Programma van eisen nieuwbouw van complex		2
• Invulling sociaal plan op complexniveau		3
Woningverbetering en energiebesparing		
• Algemeen beleid woningverbetering en procedure	2	
• Beleid energiebesparing	2	
• Tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	2	
• Planvorming, planning en uitvoering woningverbetering		3
• Energiebesparingsplan in complex		3

Onderwerpen	A	B
-------------	---	---

Aan- en verkoop huurwoningen

- | | | |
|--|---|---|
| • Aan- en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig) | 2 | |
| • Beleid tussenvormen huur en koop (Te woon, MGE, Koopgarant e.d.) | 2 | |
| • Participatie huurders in gemengde complexen | 2 | |
| • Verkoopplan woningen complex (per woning of complexgewijs) | | 2 |
| • Splitsings- en huishoudelijk reglement VvE | | 2 |
| • Beheer in 'gemengde' complexen, tw eten een complex met en Vve | | 3 |
| • Beheer in 'gemengde' complexen, te weten een complex met beheer door een stichting of andere organisatie namens Woonzorg Nederland | | 2 |

c. Het toewijzings- en verhuurbeleid **2 2**

- | | | |
|---|---|--|
| • Woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring) | 2 | |
| • Beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid) | 2 | |
| • Beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat) | 3 | |
| • Beleid zelf aangebrachte veranderingen en vergoedingen daarvoor | 2 | |

d. De door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur **2 2**

- | | | |
|---|---|--|
| • Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst | 2 | |
| • Beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting | 2 | |

Onderwerpen	A	B
-------------	---	---

e. Het beleid inzake de huurprijzen **2 2**

- | | | |
|---|---|---|
| • Huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie) | 2 | |
| • Huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen | 2 | |
| • Huurprijsbeleid per complex | | 2 |
| • Huurverhoging na woningverbetering van complex | | 3 |

f. De samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheid en het huisvesten van personen **2 2**

- | | | |
|--|--|---|
| • Beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten | | 3 |
| • Procedure afrekening servicekosten | | 3 |
| • Aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex | | 3 |

g. Een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek **3 2**

- | | | |
|--|--|---|
| • Fusievoornemen en samenwerkingsverbanden | | 3 |
| • Gevolgen fusie voor huurders ten aanzien van de prijs-kwaliteitsverhouding | | 2 |

h. Het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken **2 2**

- | | | |
|---|--|---|
| • Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving | | 2 |
| • Leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau | | 2 |

Onderwerpen	A	B
• Dagelijks beheer en sociale veiligheid complex	2	
• Dagelijks beheer en sociale veiligheid complexen landelijk bekeken	2	
• Het beleid ten aanzien van woonoverlast	2	
i. Het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven	2	2
• Algemeen beleid wonen en zorg	2	
• Programma van eisen van nieuwbouwcomplexen voor ouderen	2	
• Aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen	2	
• Extra dienstverlening mits o.g.v. Woningwet	2	
j. Overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde toegestaan	2	2
• Contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service	2	2
• Beheerovereenkomst	2	
• Keuze, evaluatie en wijziging beheerder	2	

Onderwerpen	A	B
k. De uitspraken van de klachtencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten	2	2
l. De beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken		2
• Inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)		2
Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (onderdelen Woningwet 2015):		
• Zienswijze bij verkoop (artikel 25 lid BTIV)		1
• Huurdersraadpleging (artikel 21e Woningwet 2015)		2
• Zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)		3
• Bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015)		2
• Administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten (artikel 73 en 84 BTIV)		2
• Visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)		2

Stappen- plannen

- **Uitgebreid stappenplan oprichting huurderscommissie
Naar voorbeeld Woonbond**
- **Eenvoudig stappenplan oprichting huurderscommissie**



Stappenplan naar voorbeeld Woonbond

1. Oprichten initiatiefgroep

Stel een initiatiefgroep van bij voorkeur drie bewoners samen die het belangrijk vinden dat er een huurderscommissie komt. En die hiertoe ook het initiatief willen nemen. Zij vormen dan samen het oprichtingsbestuur.

2. Draagvlakmeting en kennisgeving aan huurders

Dit oprichtingsbestuur stelt alle huurders van het complex schriftelijk op de hoogte van het voornemen om een huurderscommissie op te richten. Met een voorstel voor een datum voor de oprichtingsvergadering en een voorstel voor het opstellen van een kandidatenlijst voor het te vormen bestuur.

3. Opstellen kandidatenlijst bestuursleden

Uiterlijk drie weken na bekendmaking van het voornemen een huurderscommissie op te richten, moeten de kandidaten zich hebben gemeld bij het oprichtingsbestuur. Dan wordt ook de datum van de geplande oprichtingsvergadering definitief. Het bestuur moet uit méér dan één lid bestaan.

4. Samenstellen verkiezingscommissie

De verkiezingscommissie is verantwoordelijk voor het goede verloop van de verkiezingsprocedure. En bestaat uit twee leden, bij voorkeur van buiten het complex.

5. Vaststellen verkiezingsprocedure

Het stemmen op een kandidaat kan alleen tijdens de oprichtingsvergadering, is schriftelijk en geheim. Iedere woning/appartement vertegenwoordigt één stem. Er kan een mandaat/volmacht worden afgegeven bij een stemming op personen. Stemmen bij volmacht is alleen mogelijk als de volmachtgever verhinderd is. De gevolmachtigde dient een huurder van het wooncomplex te zijn. Per gevolmachtigde is één volmacht toegestaan.

De kiescommissie, liefst volledig onafhankelijk, is verantwoordelijk voor het goede verloop van de stemming. Zorgt voor het ophalen van de kiesbiljetten. Telt de stemmen. En brengt verslag uit van de uitkomst van de stemming tijdens de oprichtingsvergadering. De uitkomst van de stemming wordt door de kiescommissie schriftelijk vastgelegd, ondertekend en overhandigd aan de voorzitter van het oprichtingsbestuur.

6. Bijeenroepen oprichtingsvergadering

Voor de oprichtingsvergadering wordt een agenda opgesteld, die iedere huurder van het complex krijgt uitgedeeld. Het liefst één week voor aanvang van de vergadering. Daarop staat dan al de kandidatenlijst voor het te vormen bestuur.

7. Verslaglegging

Van de oprichtingsvergadering dient een verslag te worden gemaakt. Dat is ook nodig voor de aanmelding bij het Landelijk Huurders Platform en de eventuele erkenning als overlegpartner door Woonzorg Nederland.

8. Oprichtingsvergadering

De voorzitter van het oprichtingsbestuur opent de vergadering. Laat de agenda vaststellen door de aanwezigen en geeft uitleg van de beweegredenen om een huurderscommissie op te richten. Het is belangrijk om daarbij de volgende punten aan de orde te stellen:

- Opening en toelichting op de doelstelling van de bijeenkomst: oprichten van een huurderscommissie en verkiezing van het bestuur.
- Vaststellen van het draagvlak voor het oprichten van een huurderscommissie door middel van hand opsteken.
- Toelichting op de rol en positie van de huurderscommissie.

- De positie van een mogelijke activiteitencommissie laten vaststellen door de aanwezigen. Let op; een activiteitencommissie is alleen voor de organisatie van activiteiten en is geen formele overlegpartner voor Woonzorg Nederland. De huurderscommissie heeft die formele status wel op basis van de Overlegwet en de Samenwerkingsovereenkomst tussen Woonzorg Nederland en het LHP. De beide commissies kunnen naast elkaar bestaan.
- Toelichting op de infrastructuur, zoals de financiële bijdrage van Woonzorg Nederland voor de communicatie en het organiseren van een bewonersvergadering en het in overleg beschikbaar stellen van voorzieningen.
- Voorstellen kandidaten. Eventueel de wens aangeven voor een oneven aantal bestuursleden en een bestuursverkiezing, hoofdelijk per kandidaat en conform de verkiezingsprocedure, onder toezicht van de onafhankelijke kiescommissie. De rollen (voorzitter, secretaris, penningmeester) binnen het nieuwe bestuur bepaalt het nieuwe bestuur zelf.
- Bekendmaken van de uitslag van de verkiezing.

9. Na de oprichtingsvergadering

- De uitkomst van de verkiezing wordt z.s.m. na de oprichtingsvergadering schriftelijk aan de huurders bekendgemaakt. Er zijn immers ook huurders die niet naar de oprichtingsbijeenkomst zijn geweest. Ook zij moeten ook geïnformeerd worden.
- Er is nu sprake van een huurderscommissie. De bestuursleden komen zo spoedig mogelijk bij elkaar en bepalen wie de rol van voorzitter, secretaris of penningmeester gaat vervullen.
- Binnen zes weken na de oprichtingsvergadering schrijft de huurderscommissie de eerste jaarlijkse vergadering uit. Hier wordt het bestuur voorgesteld en de plannen voor het eerst jaar bekendgemaakt.

10. Erkenning huurderscommissie

- Met de verkiezing van de bestuursleden tijdens een oprichtingsvergadering is de huurderscommissie een feit. De huurders hebben immers zelf bepaald wie de huurders mag vertegenwoordigen.
- Voor de erkenning meldt de nieuwe huurderscommissie zich eerst bij het LHP. Daar vindt de representatietoets plaats op basis van het verslag van de oprichtingsvergadering en uitslag van de verkiezing van het bestuur. Op basis van deze toets besluit het LHP of de huurderscommissie zich bij het LHP kan aansluiten.
- Aansluiting bij het LHP vindt plaats door aan te tonen dat de huurderscommissie is gekozen door de huurders en daarmee de huurderscommissie correct is opgericht.
- Het LHP geeft haar bevindingen door aan Woonzorg Nederland. En bij een positief besluit van het LHP tot aansluiting, zal dit door Woonzorg Nederland worden geïnterpreteerd als een zwaarwegend advies aan Woonzorg Nederland om de betreffende huurderscommissie te erkennen als overlegpartner. Woonzorg Nederland behoudt zich hiermee het recht voor om dit advies niet over te nemen. Mits dit grondig onderbouwd en gemotiveerd wordt afgewezen
- Nadat de huurderscommissie is aangesloten bij het LHP ontvangt deze alle informatie en uitnodigingen. Daarnaast schrijft het LHP de huurderscommissie gratis in bij de Woonbond.
- Na erkenning door Woonzorg Nederland vindt toekenning plaats van de financiële vergoeding ten behoeve van de uitvoering van de taken als overlegpartner.
- De huurderscommissie ontvangt van het LHP verdere informatie ten behoeve van de registratie en informatie over de dienstverlening van het LHP.
- In artikel 2a lid 1 van de WOHV is bepaald dat de verhuurder er zorg voor draagt dat de huurderscommissie de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten.

- In artikel 2a lid 2 van de WOHV is ook vastgelegd dat de verhuurder kan besluiten om een huurderscommissie niet (meer) te erkennen wanneer door de huurderscommissie niet aannemelijk gemaakt kan worden dat de huurderscommissie namens de huurders in overleg kan treden. Woonzorg Nederland zal de huurderscommissie schriftelijk verzoeken om met stukken te onderbouwen dat de huurderscommissie namens van de huurders in overleg kan treden. Indien de huurderscommissie dit niet aannemelijk maakt zal de erkenning worden ingetrokken en wordt de huurderscommissie niet meer gezien als overlegpartner in de zin van de WOHV.
- In artikel 2a lid 3 van de WOHV is vastgelegd dat de verhuurder een huurderscommissie in het complex kan erkennen, die wat betreft de omvang van haar achterban als meest representatief wordt gezien.
- In sommige gevallen is het ook mogelijk om in één complex meerdere huurderscommissies te hebben. De wet biedt hierin geen beperking. Verhuurder heeft het recht om te besluiten om alleen met de huurderscommissie met de grootste achterban overleg te voeren.
- Indien sprake is van het niet erkennen van een opgerichte huurderscommissie door Woonzorg Nederland dan wel het intrekken van een erkenning door Woonzorg Nederland, zal Woonzorg Nederland het LHP hierover informeren.

11. Opheffen huurderscommissie

Wordt de huurderscommissie opgeheven? Dan moeten er afspraken gemaakt worden over de wijze waarop het bezit en het geld van de huurderscommissie teruggegeven wordt aan de deelnemers van de activiteiten of aan alle huurders.

Het LHP stuurt u graag gratis het boekje op van de Woonbond, een huurdersorganisatie oprichten, hoe doe je dat?

"Een huurders-
commissie
oprichten,
doe je zo!"



Eenvoudig stappenplan Oprichting huurderscommissie

1. Brief wens oprichting huurderscommissie

Een groep huurders stuurt met vermelding van hun contactgegevens een brief naar alle huurders van het wooncomplex met de wens dat zij namens de huurders willen optreden als overlegpartner voor Woonzorg Nederland. Ofwel deze groep bewoners geeft te kennen dat ze als officiële huurderscommissie de huurders van het wooncomplex wil vertegenwoordigen bij Woonzorg Nederland.

2. Onderwerpen

Via bovengenoemde brief laat de huurderscommissie in oprichting ook weten welke onderwerpen zij wil bespreken met Woonzorg Nederland. En wat ze daarvan vindt. Huurders wordt opgeroepen desgewenst daarop te reageren.

3. Instemming huurders

De groep huurders vraagt via bovengenoemde brief instemming van de overige huurders, en ook om eventuele bezwaren te melden.

4. Aanmelden bij LHP en Woonzorg Nederland

Na instemming van de huurders en afwezigheid van relevante bezwaren meldt de nieuwe huurderscommissie zich aan bij het LHP via info@lhp-wzn.nl of door het invullen van het formulier op de website van het LHP www.landelijkhuurdersplatform.nl. De huurdercommissie meldt zich bij Woonzorg Nederland aan via de bewonersconsulent.

5. Erkenning

Is de juiste procedure gevolgd, stemmen de huurders in en zijn er geen relevante bezwaren, dan wordt de huurderscommissie als overlegpartner erkend door Woonzorg Nederland en krijgt zij de financiële vergoeding. De erkenning is voorwaardelijk. De erkenning kan worden ingetrokken als blijkt dat de huurderscommissie niet

voldoet aan de WOHV. Of als toch nog blijkt dat onder de huurders relevante bezwaren bestaan tegen de huurderscommissie. Ook kan de erkenning ingetrokken worden als de huurders aangeven zich niet vertegenwoordigd te voelen door de huurderscommissie.

6. Informeren

Na erkenning van de huurderscommissie als overlegpartner informeert de bewonersconsulent de huurders van het wooncomplex hierover.

7. Bankrekening openen, inschrijven Kamer van Koophandel

Indien de huurderscommissie een zakelijke bankrekening wil openen, is het aan te bevelen dat de huurderscommissie zich als vereniging, dus als rechtspersoon, organiseert. De vereniging zal zich dan ook moeten inschrijven bij de Kamer van Koophandel. Aan het gebruik van een bankrekening zijn kosten verbonden. Zie bijlage 4 voor informatie over de Kamer van Koophandel en bijbehorende formulieren. Voor meer informatie over rechtspersonen kunt u bij een notaris terecht.

8. Voorbereiden huurdersvergadering

Nadat de huurderscommissie bij het LHP is aangemeld en door Woonzorg Nederland is erkend, organiseert de huurderscommissie een vergadering voor alle huurders van het wooncomplex. Indien de huurderscommissie ervoor kiest een reglement vast te stellen (zie voorbeeld reglement Woonbond op de website van het LHP) wordt in deze vergadering het reglement huurderscommissie vastgesteld. Het bestuur van de huurderscommissie presenteert de plannen voor het komend jaar (volgens de eisen van de WOHV). Geeft toelichting op de werkwijze en manier van communiceren van de huurcommissie.

9. Opheffen huurderscommissie

Wordt de huurderscommissie opgeheven? Dan moeten er afspraken gemaakt worden over de wijze waarop het bezit en het geld van de huurderscommissie teruggegeven wordt aan de deelnemers van de activiteiten of aan alle huurders.

Inschrijving Kamer van Koophandel

U kunt de huurderscommissie als vereniging inschrijven bij de Kamer van Koophandel. Op basis van de inschrijving ontvangt de huurderscommissie een inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel. Met dat nummer kan een zakelijke bankrekening worden geopend op naam van de huurderscommissie.

Is de jaarlijkse bijdrage van Woonzorg Nederland aantoonbaar ontoereikend voor de betaling van de bankkosten, dan kan de huurderscommissie bij de bewonersconsulent een aanvraag indienen voor een aanvullende bijdrage.

Inschrijving bij de Kamer van Koophandel kan via de website van de [Kamer van Koophandel](#).

Activiteitencommissie

Wanneer de Activiteitencommissie enige omvang krijgt (inkomsten genereert), dan is het advies om ook een inschrijving te regelen met een aparte juridische rechtsvorm, bij de Kamer van Koophandel en ook een zakelijke bankrekening te openen. Indien de omvang van de activiteiten gering is, kan worden volstaan met een schriftelijke verantwoording en de gelden kunnen dan bijvoorbeeld worden bijgehouden op een sub-rekening van een privérekening.

"Wij wensen u veel succes
bij de oprichting van de
huurderscommissie!"

**WOON
ZORG**
NEDERLAND