

Bewonerscommissies



Richtlijnen overleg Bewonerscommissies en Stek

Informeren en participeren

Actief zijn in de buurt. Bewonerscommissies zijn belangrijk voor de buurt en voor Stek. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de verbinding tussen huurders in een complex. In dit document vindt u alle praktische informatie over hoe bewonerscommissies werken.

Wat is een bewonerscommissie

Een bewonerscommissie is een groep actieve huurders die de belangen behartigt van alle bewoners die in één of een aantal dicht bij elkaar gelegen woningcomplexen van Stek wonen.

Samenstelling bewonerscommissie

- Een bewonerscommissie bestaat uit minimaal drie leden (minimale representativiteit) en vaak niet meer dan zeven leden;
- Een bewonerscommissie heeft een voorzitter, een secretaris en mogelijk ook een penningmeester;
- De leden van een bewonerscommissie zijn een afspiegeling van de bewoners van het complex;
- Een bewonerscommissie vertegenwoordigt alle bewoners van het complex en sluit niemand uit.

Representativiteit van een bewonerscommissie

Bewonerscommissies zijn de ogen en oren in de buurt. Zij informeert bewoners regelmatig over wat zij doet en vraagt naar hun mening. Denk dan aan onderwerpen als het beleid en beheer van het complex en de leefbaarheid van de buurt. Dat kan bijvoorbeeld via nieuwsbrieven, een enquête of een website. Een bewonerscommissie organiseert minstens een keer per jaar een vergadering voor alle bewoners. Als het nodig is, kan Stek van de bewonerscommissie vragen te laten zien dat zij de bewoners ook echt vertegenwoordigt en hoe zij de huurders daadwerkelijk betreft bij haar activiteiten.

De Overlegwet

In de 'Wet op het overleg huurders – verhuurders', ook wel Overlegwet genoemd, staat hoe de verhuurder, bewonerscommissies en huurdersorganisaties moeten overleggen. Op de websites van de Woonbond en de Rijksoverheid staat meer informatie: www.woonbond.nl www.rijksoverheid.nl

Rechten en plichten

Een bewonerscommissie heeft op grond van de Overlegwet het recht op informatie, overleg en advies. Stek moet haar bewonerscommissies informeren over zaken die van belang zijn voor de huurders in het complex. Dit geldt zeker als het sloop, renovatie of groot onderhoud betreft. De bewonerscommissie heeft ook het recht overleg te voeren met Stek. Zij kan alle zaken die van belang zijn voor de huurders van het complex bespreken en er eventueel schriftelijk advies over uit te brengen.

Om aanspraak te kunnen maken op deze rechten, moet een bewonerscommissie aan de verhuurder laten zien dat ze voldoende representatief is voor haar achterban.

Voorwaarden zijn dan ook:

- De bewonerscommissie bestaat uit huurders en richt zich op de belangen van bewoners van de huurwoningen;
- De bewonerscommissie informeert huurders over en betreft huurders bij hun standpuntbepaling;
- De bewonerscommissie organiseert jaarlijks een huurdersvergadering;
- De bewonerscommissie stelt alle huurders uit het (de) woningcomplex(en) in de gelegenheid om zich bij haar aan te sluiten.

‘Bewonerscommissies zijn de ogen en oren in de buurt’





‘Een bewonerscommissie komt bij Stek op voor belangen van het complex op allerlei gebied.’

Wat doet een bewonerscommissie?

Een bewonerscommissie komt bij Stek op voor de belangen van de bewoners van het complex op allerlei gebieden, bijvoorbeeld:

- De woonomgeving en de algemene situatie in het complex;
- Het onderhoud in en aan de woningen of het flatgebouw;
- Ingrepen die Stek van plan is in het complex;
- De servicekosten en de afrekening daarvan.

Verder

- De bewonerscommissie houdt de huurders op de hoogte van haar activiteiten en betreft ze bij hun mening;
- De bewonerscommissie houdt ten minste eenmaal per jaar een vergadering voor de huurders.
- Hierin legt zij verantwoording af over haar activiteiten in het afgelopen jaar en bespreekt zij de plannen voor het volgende jaar;
- De bewonerscommissie denkt mee over het onderhoud in en aan de woningen;
- De bewonerscommissie is betrokken bij de samenstelling en afrekening van het servicekostenpakket;

- De bewonerscommissie behandelt in principe geen individuele vragen of klachten van bewoners. Daarvoor verwijst zij naar Stek;
- De bewonerscommissie stimuleert informele ontmoetingen met de bewoners.

Overleg tussen de leden van de bewonerscommissie en medewerkers van Stek

- Frequentie: minimaal 1 keer per jaar, twee keer per jaar wordt geadviseerd (voor- en najaar);
- Met wie van Stek? Bij het overleg zijn een woonconsulent en een wijkbeheerder namens Stek aanwezig. Het zijn de “vaste” medewerkers die werkzaam zijn in één van onze rayons (Lisse, Hillegom, Teylingen of Noordwijk);
- De woonconsulent is voorzitter van het overleg;
- De wijkbeheerder maakt de notulen (verslag) of een actiepuntenlijst;
- Vooraf worden de agendapunten samen bepaald, zodat iedereen zich goed kan voorbereiden. De woonconsulent stelt de agenda samen.



Onderwerpen

- Vaste onderwerpen die minimaal eens per jaar terugkomen in de overleggen zijn;
Afrekening servicekosten;
- Nieuwe voorschotten servicekosten;
- Leefbaarheid en woonomgeving;
- Wensen voor de onderhoudsbegroting;
- Inspectie woningcomplex en directe omgeving (schouw);
- (Eventueel) groot onderhoud, renovatie of sloop;
- Verantwoording (gebruik financiële bijdrage, resultaten, evaluatie overleg en meer)

Financiële bijdrage

- Stek voorziet in een financiële bijdrage aan haar bewonerscommissies;
- Eén keer per jaar verstrekt Stek het volgende bedrag aan een bewonerscommissie: € 243,71 + € 3,53 x het aantal woningen (prijspeil 2022).
- De jaarlijkse bijdrage van Stek bestaat uit een vast deel en een variabel deel (afhankelijk van de omvang van het complex);
- Bewonerscommissies van Stek krijgen een Rabobankrekening voor hun betalingsverkeer. Stek betaalt de kosten voor deze bankrekeningen.
- In het eerste overleg in het nieuwe jaar legt de bewonerscommissie verantwoording af aan de woonconsulent en de wijkbeheerder van Stek over hoe de financiële bijdrage van het jaar ervoor is gebruikt;
- Als de bewonerscommissie minder uitgegeven heeft in het voorgaande jaar, wordt dit in mindering gebracht op de bijdrage van het lopende jaar. Tenzij wordt afgesproken dat de bewonerscommissie ergens voor spaart;
- Op verzoek kan Stek eenmalig een extra bijdrage leveren aan een bijzonder project of evenement. Dit moet dan goed worden onderbouwd door de bewonerscommissie. Deze extra uitgaven betaalt Stek uit haar leefbaarheidsbudget;

Overige faciliteiten

- Bewonerscommissies mogen gebruik maken van de voorzieningen van de huurdersorganisaties de SHN en de HBVB, bijvoorbeeld hun kantoorruimte of kopieermachine.
- Bewonerscommissies mogen eveneens gebruik maken van kantoorvoorzieningen bij Stek (bijvoorbeeld vergaderruimte of een kopieermachine).

Oprichting van een bewonerscommissie

- Een bewonerscommissie wordt democratisch opgericht.
- Alleen huurders van het complex waarvan de bewonerscommissie de belangen vertegenwoordigt, kunnen lid worden van de commissie.
- Een bewonerscommissie die zich kandidaat stelt, ontvangt van Stek een uitnodiging voor een gesprek. Stek geeft tijdens dit gesprek een toelichting op de rol van bewonerscommissies en de samenwerking. Ook attendeert Stek de bewonerscommissie op de huurdersorganisaties HBVB en SHN en de Woonbond. Deze kunnen de bewonerscommissie ondersteunen in haar werkzaamheden. Er worden tijdens het kennismakingsgesprek afspraken gemaakt over de agenda. Stek informeert de bewoners van het complex over de nieuwe bewonerscommissie. De desbetreffende woonconsulent van Stek is hierin aanspreekpunt en geeft uitvoering aan dit proces.
- Vervolgens erkent Stek de bewonerscommissie en wordt deze geïnstalleerd. Op de website van Stek en in het magazine Binnen! Van Stek krijgt de nieuwe bewonerscommissie op eigen verzoek aandacht.
- Als de HBVB of SHN niet betrokken is geweest bij de oprichting van de bewonerscommissie, stelt Stek de hen op de hoogte van de oprichting. Tevens wordt doorgegeven welke leden erin zitten, wat het postadres is, en van welk complex de belangen worden vertegenwoordigd. De bewonerscommissie bepaalt zelf of en hoe zij in contact zijn met de HBVB of de SHN.



Het opheffen van een bewonerscommissie

Als een bewonerscommissie wordt opgeheven, moet zij dit schriftelijk laten weten aan Stek en de bewoners van het complex. Met Stek worden de financiële zaken afgehandeld. Bestaat een bewonerscommissie nog maar uit 1 of 2 personen, dan kan in overleg met Stek worden besloten de bewonerscommissie op te heffen. De overgebleven personen kunnen eventueel wel als contactpersoon blijven fungeren.

Huurdersorganisaties

Stek heeft twee huurdersorganisaties, de HBVB (Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek) en de SHN (Stichting Huurdersbelangen Noordwijk). Een huurdersorganisatie behartigt de belangen van alle huurders van Stek en houdt zich bezig met ontwikkelingen op het gebied van wonen en huren in de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen.

Huurdersorganisaties hebben in principe veel contact met de bewonerscommissies. Deze samenwerking is overigens niet verplicht. Meer leest u op de website van de huurdersorganisaties:

www.hbvb.info

www.shn-online.nl

Activiteitencommissies

Stek heeft activiteitencommissies binnen diverse complexen. Deze commissies hebben niet dezelfde rechten en plichten volgens de Overlegwet als erkende bewonerscommissies. Ze ontvangen ook geen jaarlijkse vaste bijdrage. Activiteitencommissies kunnen Stek wel om een financiële bijdrage verzoeken voor gerichte activiteiten.

Sociaal Statuut

Bij groot onderhoud, een ingrijpende renovatie en sloop zijn bestaande en erkende bewonerscommissies altijd betrokken. Ook kan een klankbordgroep worden opgericht. Rechten en plichten omtrent deze ingrepen staan in ons sociaal statuut. Lees meer:

www.stek-wonen.nl/Reglementen-en-codes

Geschillen

De verhuurder is niet verplicht een advies van de bewonerscommissie op te volgen. Als er een geschil is naar aanleiding van de Overlegwet, kunnen bewonerscommissies dat voorleggen aan de Huurcommissie. De uitspraak van de Huurcommissie in het geschil is bindend.



Heeft u vragen of wilt u meer informatie?

- Bezoek www.stek-wonen.nl
- Volg ons op Facebook: www.facebook.com/stekwonen
- Mail naar info@stek-wonen.nl
- Bel naar 0252 430 500 (buiten kantooruren wordt u doorgeschakeld naar de nooddienst)
- Bezoek ons kantoor dat is geopend: van maandag tot en met donderdag tussen 08.30 - 16.30 uur en vrijdag tussen 08.30 - 12.00 uur.
- IBAN (bankrekening) nummer: NL65 RABO 0336 5872 36