Bewonerscommissie

Instructieboek

Huurdersorganisatie
WijWonen
Delft

BC boekje 2024

Beste lezer,

Welkom bij WijWonen, de huurdersorganisatie van DUWO Delft! Als huurder bij DUWO is het belangrijk dat jouw stem gehoord wordt en dat jouw belangen worden vertegenwoordigd. Daarvoor zijn Bewonerscommissies (BC's) van onschatbare waarde.

Dit instructieboekje is speciaal samengesteld voor bewoners van complexen die onder het beheer van DUWO Delft vallen en die interesse hebben in het oprichten of deelnemen aan een BC. Hier vind je essentiële informatie over wat een BC is, hoe je er een kunt oprichten, en welke ondersteuning DUWO en WijWonen bieden.

Een BC is jouw directe vertegenwoordiging op complexniveau. Het is de plek waar bewoners samenkomen om gezamenlijke belangen te behartigen en om een prettige woonomgeving te creëren. Als WijWonen en DUWO streven we ernaar om een actieve en betrokken gemeenschap te ondersteunen en te faciliteren.

Dit boekje staat boordevol nuttige en praktische informatie, zodat jij snel aan de slag kunt met het vertegenwoordigen van jouw medebewoners en het verbeteren van jouw woonomgeving.

We staan altijd voor je klaar om jou en de BC te ondersteunen.

Met vriendelijke groet,

Het WijWonen Bestuur

Inhoudsopgave

1. Wat is een Bewonerscommissie?

2. Oprichten

3. Richtlijnen

4. Ondersteuning

5. Bijlage

1. Wat is een BC?

Bewonerscommissies (BC's) spelen een waardevolle rol in het vertegenwoordigen van de belangen van alle bewoners binnen een specifiek complex. Ze kunnen diverse kwesties aanpakken en leuke sociale activiteiten organiseren om de gemeenschap binnen een complex te versterken. Voor de officiële wettelijke basis van een BC; zie bijlage 1.

BC’s kunnen zich richten op het oplossen van uiteenlopende kwesties, variërend van kortlopende of eenmalige zaken zoals een defecte wasmachine, het plaatsen van een nieuwe picknicktafel, tot meer complexe vraagstukken die samenwerking vereisen met WijWonen of DUWO.

BC's kunnen ook initiatieven nemen voor het organiseren van sociale activiteiten zoals een burenborrel, een barbecue of een filmavond. Deze evenementen worden vaak gefinancierd door DUWO of in samenwerking met WijWonen, waardoor bewoners de kans krijgen om elkaar beter te leren kennen en een gezellige sfeer binnen het complex te creëren.

De BC is dus veel meer dan alleen een probleemoplosser; het is een bron van gezelligheid en samenhorigheid!

Idealiter bestaat een BC uit drie tot vijf leden per complex. Het lidmaatschap vergt over het algemeen niet veel tijd en biedt ruimte voor eigen initiatieven. In dit boekje bieden we richtlijnen en suggesties, maar er is ook volop gelegenheid voor eigen invulling en creativiteit.

2. Oprichten

BC-leden werving

Mocht jouw complex nog geen BC hebben, heb jij als bewoner de mogelijkheid om een BC op te richten. Voordat je aan de slag gaat, is het handig om te peilen of er nog meer geïnteresseerden zijn binnen je complex. Een BC functioneert idealiter met drie tot vijf leden, dus het is belangrijk om anderen op te zoeken om samen te kunnen werken.

Een voortdurende inspanning om de BC te versterken door nieuwe leden aan te trekken is iets om in het achterhoofd te houden. Dit draagt bij aan een divers team dat de belangen van alle bewoners adequaat vertegenwoordigt. Een doorlooptijd van één tot twee jaar is gebruikelijk, maar je kan natuurlijk ook je hele studententijd erbij zitten!

WijWonen staat klaar om je te helpen bij de werving van nieuwe BC-leden. We kunnen ondersteunen door het ophangen van posters in de gemeenschappelijke ruimtes, het plaatsen van een bericht op sociale media of het versturen van een e-mail naar alle bewoners. Daarnaast organiseren we graag een borrel waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en geïnteresseerden meer kunnen leren over de rol van een BC.

Officiële erkenning

Wanneer de BC eenmaal is opgericht, is het belangrijk om officieel erkend te worden door zowel DUWO als WijWonen. Dit wordt meestal gedaan door middel van een gesprek met beide partijen. Neem contact op met DUWO door een mail te versturen naar de sociaal beheerder van je complex en zij zullen een afspraak met jullie inplannen. Voor een afspraak met WijWonen kunnen jullie een e-mail sturen naar de commissaris Bewonerscommissies (bewonerscommissies@wijwonendelft.nl).

Bekendmaking

Na het voeren van beide gesprekken zal WijWonen jullie ondersteunen bij het introduceren van de BC aan jullie complex. Dit kan worden gedaan door middel van een WhatsApp-bericht, een e-mail en een poster in het complex. Op deze manier worden alle bewoners geïnformeerd over het bestaan en de activiteiten van de BC.

Bovendien krijgen jullie nu van WijWonen toegang tot het e-mailadres van de BC. Dit adres heeft altijd de volgende vorm: bc-[complex]@wijwonendelft.nl (bijv. bc-edup@wijwonendelft.nl). Hierdoor kunnen jullie niet alleen gemakkelijk communiceren met bewoners en belangrijke informatie delen over BC-gerelateerde zaken, maar ook direct communiceren met DUWO en WijWonen. We moedigen jullie aan om dit e-mailadres actief te gebruiken voor alle communicatie met betrekking tot de BC, zodat de samenwerking met alle betrokken partijen soepel verloopt en de betrokkenheid binnen het complex wordt vergroot.

WijWonen staat klaar om jullie te ondersteunen bij deze belangrijke stap en kijkt ernaar uit om samen te werken aan een prettige en betrokken complex voor alle bewoners!

3. Richtlijnen

Als BC hebben jullie een belangrijke rol bij het behartigen van de belangen van de bewoners binnen jullie complex. Hieronder staan de taken en verantwoordelijkheden die jullie kunnen vervullen om een betrokken en leefbare complex te creëren:

Belangenbehartiging voor bewoners

De BC fungeert als vertegenwoordigend orgaan en zet zich in voor het verbeteren van voorzieningen en het adresseren van specifieke behoeften en zorgen binnen het complex. Dit kan variëren van het aanpakken van technische mankementen tot het bespreken van wensen voor nieuwe voorzieningen met DUWO.

Organiseren van activiteiten

Als BC hebben jullie het recht om sociale activiteiten te organiseren voor het hele complex. Deze activiteiten dragen bij aan het versterken van de onderlinge band tussen bewoners en het bevorderen van de gezelligheid. Denk hierbij aan een burenborrel, filmavonden, game-avonden en andere leuke initiatieven. Neem hierbij contact op met WijWonen, wij zullen jullie helpen bij de aanvraag voor onder andere de financiering hiervoor. Dit kan vanuit DUWO komen, of WijWonen. Ook heeft WijWonen partytenten en andere faciliteiten die in bruikleen gebruikt mogen worden voor een borrel.

Informeren en betrekken van bewoners

Open communicatie is essentieel om de betrokkenheid van bewoners te vergroten. Via de gezamenlijke WhatsApp-groep kunnen jullie informatie delen over activiteiten en bewoners betrekken bij besluitvorming en standpuntbepaling. Is er nog geen gezamenlijke WhatsApp-groep in jullie complex? WijWonen helpt ook hier graag mee om dit te op te zetten, en te promoten door middel van posters.

Halfjaarlijks overleg met DUWO

Als BC is het gebruikelijk om eens per half jaar overleg te hebben met de sociaal beheerders van DUWO. Tijdens deze overleggen kunnen jullie alles wat er speelt binnen het complex bespreken en jullie input geven op mogelijke renovatieplannen.

Via de BC kunnen bewoners aangeven welk onderhoud nodig is of waar er behoefte aan is binnen het complex. Dit kan een picknick of pingpong tafel zijn, meer planten of een gezelligere commonroom. DUWO bespreekt vervolgens intern de aanvragen, mededelingen of wensen en koppelt dit terug aan de BC. Ook hebben jullie het recht om het jaarlijkse planmatige onderhoud op te vragen bij DUWO.

Servicekosten afrekening

Iedere bewoner draagt bij aan de gemeenschappelijke uitgaven van het complex, waaronder energie, water, schoonmaakkosten en onderhoud. Jaarlijks worden de begroting en afrekeningen, inclusief facturen, aan de BC voorgelegd ter goedkeuring. Als BC kan je beoordelen of de doorberekende kosten redelijk zijn en dit kun je bespreken met de sociaal beheerder van je complex.

Dit is de enige verplichte taak van een BC volgens de wet; alle andere activiteiten kunnen naar eigen inzicht worden ingevuld.

Jaarlijks organiseert WijWonen een training voor alle BC's om hen te voorzien van de nodige kennis om de servicekostenafrekening te begrijpen en goed uit te voeren. Dit gaat in combinatie met een gezellige borrel!

4. Ondersteuning

Sociaal Beheerbudget vanuit DUWO

Een waardevolle bron van ondersteuning voor BC's is het Sociaal Beheerbudget, ook bekend als het leefbaarheidsbudget, van DUWO. Dit jaarlijkse budget is bedoeld voor zowel technische als sociale verbeteringen in de leefomgeving van bewoners. Denk hierbij aan het upgraden van buitenruimtes met picknicktafels, volleybalnetten, verbeterde verlichting, of zelfs het installeren van een elektrische fietspomp. Om van dit budget gebruik te kunnen maken, dienen jullie echter eerst een goed plan te presenteren aan de sociaal beheerder van jullie complex, die dit vervolgens zal goedkeuren. Zodra het plan is goedgekeurd, kunnen jullie in samenwerking met DUWO de benodigde materialen aanschaffen en de kosten declareren, of ervoor kiezen dat DUWO deze materialen aanschaft en installeert, altijd in overleg met de BC. Het is essentieel dat DUWO jullie voorstel goedkeurt voordat jullie daadwerkelijk geld uitgeven.

Tip: Op de site van WijWonen staat precies hoe je aanspraak kan maken op dit budget. Dit document is te vinden onder “documenten” bij het kopje “leden”.

Ondersteuning vanuit WijWonen

WijWonen biedt ondersteuning aan BC's voor kleinere kosten die voortkomen uit activiteiten die bijdragen aan het vergroten van de integratie en cohesie tussen bewoners in een complex. BC's kunnen bijvoorbeeld een aanvraag indienen bij WijWonen voor de huur van een partytent, speakers, of voor de aanschaf van drankjes en hapjes voor bijvoorbeeld een borrel. Ook kunnen flyers en posters gefinancierd worden door WijWonen. Het is belangrijk dat de activiteit ten goede komt aan het hele complex en dat de gedeclareerde kosten in lijn zijn met de activiteit. Ook voor deze ondersteuning dienen jullie vooraf contact op te nemen met WijWonen om het plan goed te laten keuren.

Commissaris Bewonerscommissies

De commissaris BC’s biedt advies aan BC's over belangrijke onderwerpen zoals servicekosten en renovatieplannen, met als doel hen te ondersteunen bij het nemen van beslissingen. De commissaris staat klaar om vragen te beantwoorden, suggesties te doen en te helpen bij eventuele obstakels. Samen streven we naar het verbeteren van de woonervaring in jullie complex en het opbouwen van een sterke band met jullie medebewoners, maar ook met WijWonen en DUWO.

Themasessies

Het bevorderen van de betrokkenheid en samenwerking binnen BC's staat centraal in de rol van de commissaris BC’s bij WijWonen. Dit wordt gerealiseerd door middel van halfjaarlijkse themasessies, georganiseerd door WijWonen.

Tijdens deze sessies fungeren BC's als verbindende schakels tussen DUWO, het bestuur van WijWonen en elkaar. WijWonen verzorgt hierbij eten, drinken en hapjes. De sessies, die zowel 's middags als 's avonds plaatsvinden, zijn gericht op leren, delen en verbinden. BC's krijgen de kans om complexe gerelateerde kwesties aan te kaarten en in dialoog te treden met andere BC's, het bestuur van WijWonen en DUWO.

De eerste sessie zal samenvallen met de cursus servicekosten, waarin dieper wordt ingegaan op de afrekening van deze kosten. De tweede sessie, waarbij DUWO betrokken zal zijn, richt zich op het samenbrengen van BC's en DUWO-beheerders.

BC-uitjes

Als blijk van waardering en ter bevordering van de onderlinge band, stelt WijWonen jaarlijks een budget van €55,- per BC-lid beschikbaar voor BC-uitjes. Hiermee kunnen BC's samen leuke activiteiten organiseren en de band versterken. Na afloop van het uitje kunnen de kosten gedeclareerd worden bij de commissaris BC’s (bewonerscommissies@wijwonendelft.nl).

5. Bijlage

De rechten en plichten van een bewonerscommissie zijn officieel vastgelegd in de Overlegwet (Wet op het Overleg Huurders Verhuurder artikel 1 Onderdeel G):

Een BC is een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan onderdeel f, onder 2 tot en met 4.

Waarbij onderdeel f, onder 2 tot en met 4 het volgende beschrijven:

2. Die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betrekt bij haar standpuntbepaling;

3. Die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar planning voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt;

4. Die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

Huurdersorganisatie
WijWonen
Delft

WWW.WIJWONENDELFT.NL

WIJWONENDELFT

INFO@WIJWONENDELFT.NL

PAPENSTRAAT 20W 2611JC DELFT