**Hoe richt je een bewonerscommissie op?**

***De 10 stappen in het kort:***

*• Stap 1: Zoek mede-initiatiefnemers*

*• Stap 2: Informeer de andere huurders over jullie voornemen*

*• Stap 3: Organiseer draagvlak en ga in gesprek met de huurders*

*• Stap 4: Bepaal de doelen van de bewonerscommissie*

*• Stap 5: Verdeel de taken*

*• Stap 6: Treed in contact met de verhuurder*

*• Stap 7: Blijf communiceren met de huurders*

*• Stap 8: Ga netwerken en verzamel kennis*

*• Stap 9: Maak een activiteitenplan en zorg voor budget*

*• Stap 10: Vier jullie succes!*

Je kunt een bewonerscommissie oprichten wanneer je wilt, maar als het om een wooncomplex van 25 of meer woningen gaat, kun je een aantal rechten claimen op basis van de Overlegwet. Die 25 of meer woningen moeten op de een of andere manier een eenheid vormen en in elkaars nabijheid liggen. Deze bewonerscommissie vertegenwoordigt dan de belangen van alle huurders in dat wooncomplex.

***Om in aanmerking te komen voor de rechten uit de Overlegwet en aanspreekpunt of gesprekspartner te worden voor de verhuurder, moet je als bewonerscommissie aan een aantal voorwaarden voldoen:***

• De organisatie moet kunnen aantonen namens de huurders te spreken.

• De organisatie houdt huurders op de hoogte van haar activiteiten en betrekt hen bij haar standpuntbepaling

• De organisatie schrijft minstens eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het komende jaar bespreekt en deze vaststelt.

• De organisatie geeft alle huurders in woningen die ze vertegenwoordigt, de kans om zich bij haar aan te sluiten.

De Overlegwet geldt voor alle verhuurders. Een bewonerscommissie bij een commerciële verhuurder heeft dus dezelfde rechten als die bij een woningcorporatie. Mocht je in een complex wonen met minder dan 25 woningen, dan kan je de verhuurder wel vragen om jullie bewonerscommissie de rechten uit de Overlegwet toe te kennen

***Wel of geen rechtsvorm***

Een bewonerscommissie hoeft volgens de Overlegwet, anders dan de (centrale) huurdersorganisatie, geen rechtsvorm te hebben. Ook als je geen stichting of vereniging bent, kun je een beroep doen op de rechten uit de Overlegwet.

***Om een bewonerscommissie op te richten, heb je dus niet meer nodig dan een paar actieve bewoners die zich verenigen. Die moeten dan wel onderling hun taken verdelen, afspraken maken over hoe ze werken en bepalen hoe ze de andere huurders in het complex bij hun werk betrekken. Zeker dat laatste is essentieel om een beroep te kunnen doen op de Overlegwet.***

***Een goed functionerende bewonerscommissie***

Een goed functionerende bewonerscommissie heeft oog voor een aantal zaken: een goed bestuur en reglement, haar representativiteit, de financiën, haar deskundigheid en het contact met de huurders die ze vertegenwoordigt, haar achterban. Deze basisvoorwaarden zijn goed op orde.

***Bestuur en reglement***

De actieve kern van de bewonerscommissie, of dat nu een officieel bestuur is of niet, heeft goede afspraken gemaakt over wie wat wanneer doet. Ook zijn er afspraken over hoe besluiten worden genomen en hoe de huurders daarbij worden betrokken.

***Als je kiest voor een officieel bestuur dan heb je minimaal drie bestuursleden nodig: voorzitter, penningmeester en secretaris***. De voorzitter gaat over het algemene functioneren van de bewonerscommissie en is het gezicht naar buiten. De penningmeester beheert de financiën, de secretaris verzorgt de administratie, de post en de eventuele verslaglegging van de bewonerscommissie. *De functies van penningmeester en secretaris zijn, bij gebrek aan voldoende bestuursleden, vaak in één persoon verenigd.* Naast een bestuur kan een bewonerscommissie ook een reglement opstellen waarin het reilen en zeilen van en de besluitvorming binnen de commissie wordt vastgelegd. Dit reglement fungeert voor het bestuur als het ‘spoorboekje’ voor zijn werk.

***Representativiteit***

Om in aanmerking te komen voor de rechten uit de Overlegwet, moet je verhuurder de bewonerscommissie erkennen. En dat moet je verhuurder doen als je kunt aantonen dat je voldoende representatief bent.

Om een echte vuist te kunnen maken, moet de bewonerscommissie dus representatief zijn voor haar achterban. Als de commissie onvoldoende aannemelijk kan maken dat haar standpunt wordt gedragen door (de meerderheid van) de huurders die ze vertegenwoordigt, dan heeft de verhuurder een wapen in handen om de commissie niet serieus te nemen.

Het is mooi als de bewonerscommissie zo goed mogelijk een afspiegeling kan vormen van de achterban die ze vertegenwoordigt. Dat kan door vanuit elke bewonersgroep iemand actief te krijgen. Wonen er bijvoorbeeld veel jonge gezinnen in het complex, probeer die dan bij het werk te betrekken. Maar dat is niet altijd mogelijk. Op zich is dat niet erg. Want bij representativiteit staat voorop dat alle huurders zich in (het werk van) de bewonerscommissie moeten kunnen herkennen. En dat kun je ook op andere manieren bereiken dan door vanuit elke doelgroep iemand actief te krijgen. Je kunt er ook voor zorgen dat je heel goed luistert naar wat er bij verschillende groepen bewoners speelt en dat duidelijk meenemen in je standpunten, plannen en activiteiten als bewonerscommissie.

*Sommige verhuurders doen moeilijk over de ‘representativiteit’ van de bewonerscommissie. Ze eisen bijvoorbeeld dat je de belangen vertegenwoordigt van alle huurders in het complex en dat ook aan kan tonen. De Overlegwet en de rechtspraak zijn milder. Wel moet je aantonen dat alle huurders uit het complex zich bij de bewonerscommissie kunnen aansluiten.*

**De Overlegwet omschrijft dat als volgt:** Om aanspraak te kunnen maken op haar rechten, moet een bewonerscommissie aan de verhuurder aannemelijk maken dat ze voldoende representatief is voor haar achterban. Praktisch gezien betekenen de voorwaarden uit de Overlegwet dat een bewonerscommissie de huurders in het complex op de hoogte houdt van wat ze doet. Ze betrekt de huurders ook bij het bepalen van haar standpunten en haar inzet in het overleg met de verhuurder.

Minstens eenmaal per jaar houdt de bewonerscommissie een vergadering voor de huurders. Daarin vertelt en motiveert het (al dan niet formele) bestuur van de bewonerscommissie wat ze in het afgelopen jaar heeft gedaan. En ze legt de plannen voor het volgende jaar ter goedkeuring voor aan de huurders. De bewonerscommissie moet alle huurders van de woningen in het complex waarvan zij de belangen behartigt, in staat stellen zich bij haar aan te sluiten. Er mogen dus geen groepen worden uitgesloten.

Om de representativiteit extra aannemelijk te maken, zou je als bewonerscommissie kunnen overwegen om een vereniging op te richten waar je huurders lid van worden.

Soms zijn er meer bewonerscommissies voor 1 complex. De Overlegwet geeft de verhuurder dan de mogelijkheid om alleen de bewonerscommissie te accepteren die het meest representatief is. De ideale situatie is dan ook dat er 1 bewonerscommissie is, samen sta je sterk. Maar soms zijn er tegenstrijdige belangen van bewoners, bijvoorbeeld bij sloop. Dan kan het zijn dat er een rechter aan te pas moet komen om uit te maken of de verhuurder een bewonerscommissie moet erkennen of niet.

***Goed contact met de achterban***

Hoe beter het contact met de achterban, hoe groter het draagvlak voor de inzet van de bewonerscommissie, hoe sterker deze staat tegenover de verhuurder. Hoe je contact houdt met de achterban, varieert per groep. Niet iedereen leest je nieuwsbrief of komt naar je bijeenkomst. Sommige groepen benader je het best persoonlijk, of juist via de sociale media.