

BRES



Bewonerscommissie



*Huurdersvereniging BRES*

*info@huurdersverenigingbres.nl*

*www.huurdersverenigingbres.nl*

*www.facebook.nl/BRES.Leiden*

*Hooigracht 12, 2312 KS Leiden*

*Alle rechten voorbehouden*

*Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de huurdersvereniging.*

## Voorwoord

Beste lezer,

Als huurder van DUWO Leiden ben je automatisch lid van Huurdersvereniging BRES. Bij BRES vinden we het belangrijk dat onze leden goed vertegenwoordigd zijn. Het bestuur speelt hier een rol in, maar kan niet altijd volledig op de hoogte zijn van alle aspecten die op complex-niveau spelen. Daarom is er een grote behoefte aan bewonerscommissies (BC's) die de huurders van een enkel complex vertegenwoordigen. Dit boekje is bedoeld voor bewoners van complexen onder het beheer van DUWO Leiden die een BC op willen richten of toe willen treden tot een bestaande BC.

Dit boekje beschrijft wat een BC is, hoe je deze op kan richten en welke rol DUWO en BRES spelen. We hebben allerlei nuttige en praktische informatie verzameld, zodat jij snel aan de slag kan met het



# Inhoudsopgave

Voorwoord	iii
1 Wat is een BC?	2
2 Oprichten	4
3 Richtlijnen	6
4 Financiële ondersteuning	8
5 Belangrijke onderwerpen	9
6 Praktische informatie	11

## 1 Wat is een BC?

Huurders van een studentencomplex kunnen samenkomen in een BC. Bewonerscommissies behartigen de belangen van alle bewoners van een complex. Dit maakt het mogelijk dat oplossingen op maat worden toegepast. De rechten en plichten van

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

4 - Die alle huurders van de woongelegenheden of woon-complex en, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;

BC's zijn ideaal om kortlopende of éénmalige onderwerpen aan te pakken, zoals geluidsoverlast of het plaatsen van energiezuinige verlichting en extra fietsrekken. Uiteraard kunnen ook complexere problemen worden opgepakt, dit vergt echter wel iets meer tijd en doorzettingsvermogen.

Een BC bestaat idealiter uit drie tot vijf leden. Het is praktisch en leuk om commissieleden met verschillende achtergronden te hebben. Denk hierbij aan verschillende studenten-verenigingen en studies. Op deze manier zorg je voor genoeg input vanuit alle bewoners, wat kan zorgen voor een groter draaivlak, binnen het complex.

## 2 Oprichten

Een bewonerscommissie begint met een aantal geïnteresseerde bewoners, die problemen willen aanpakken in hun complex, leuke activiteiten willen organiseren voor hun medebewoners of nieuwe meubels voor hun gemeenschappelijke ruimte willen kopen.

Als eerste moet men aan alle bewoners van het complex laten weten dat er een BC opgericht gaat worden. Dit geeft geïnteresseerde medebewoners de kans om deel te nemen in de BC en zorgt ervoor dat alle groepen huurders in het complex de kans krijgen om zich te laten vertegenwoordigen. Bij deze eerste communicatie is het belangrijk om mensen in staat te stellen contact met jullie op te nemen en medebewoners de mogelijkheid te geven zich nog bij jullie aan te sluiten. Ook om aan te geven per wanneer je wilt dat bewoners reageren. Je kan dit doen door middel van een borrel, een Facebook-post, een poster, een e-mail, et cetera. Een borrel is



bewoners bereikt, zodat DUWO weet dat je ook echt het hele complex vertegenwoordigt. Een goede manier om dit zeker te stellen is door handtekeningen te verzamelen en formulieren te verspreiden, waarin informatie staat vermeld over het aanmelden en het eventueel bezwaar aantekenen tegen de benoeming van mensen in de bewonerscommissie. Na ongeveer een week kun je deze formulieren ophalen en meteen informeren naar eventuele problemen die er kunnen spelen. Als jullie al plannen gemaakt hebben of specifieke onderwerpen aan willen kaarten, is dit een goed moment om dat nu al te communiceren.

Nu is de BC succesvol opgericht. Het wordt dan tijd om de bewoners van het complex op de hoogte te brengen van het feit dat jullie bij DUWO de belangen van hen zullen behartigen.

## 3 Richtlijnen

### Vergaderingen

Het is gebruikelijk om één keer per maand te vergaderen. Het is handig om in ieder geval een voorzitter en secretaris aan te wijzen en notulen te maken van de vergaderingen. Zo weten jullie achteraf wat er besproken is en wie wat zou gaan doen. Het is ook handig om na de vergadering de belangrijkste punten te communiceren naar jullie medebewoners. Zo weet iedereen waar de BC mee bezig is en kunnen ze eventueel feedback leveren.

### Doorstroombeleid

Zorg dat je regelmatig nieuwe leden voor je BC probeert te vinden. Een gevaarlijk verschijnsel binnen een BC is leegloop en daarom is het belangrijk genoeg nieuwe mensen te introduceren. Een doorlooptijd van één tot twee jaar is gebruikelijk, maar je kan natuurlijk ook je hele studententijd erbij zitten. Pas wel op voor terugnemende motivatie, als dit gebeurt, kan je

### *Planmatig onderhoud*

*Als BC heb je het recht om het planmatig onderhoud van je complex bij DUWO op te vragen. Doe dit vooral, zo kun je samen met DUWO kijken naar eventuele optimalisatie mogelijkheden.*

## 4 Financiële ondersteuning

### **Sociaal Beheerbudget vanuit DUWO**

Het Sociaal Beheerbudget is een jaarlijks budget van DUWO voor technische en sociale verbeteringen van de leefomgeving. Voorbeelden van mogelijkheden zijn een motorstalling, beveiligingscamera's, picknicktafels of een barbecue. Hiervoor moet je vooraf met een goed plan komen en deze aan je sociaal beheerder van je complex presenteren. Zodra je plan is goedgekeurd, kan je het zelf aanschaffen en de kosten declareren. Het is belangrijk dat DUWO je voorstel eerst goedkeurt voordat je geld gaat uitgeven. Als DUWO het afkeurt, is er mogelijkheid dat BRES het wel wil financieren. Neem hiervoor dan contact met ons op.

### **Ondersteuning vanuit BRES**

De ondersteuning door BRES is bedoeld voor bewoners-integratie en -cohesie, dit zijn voornamelijk activiteiten. Voorbeelden van ondersteuning door BRES zijn (huur voor) een

## 5 Belangrijke onderwerpen

### Huurverhoging

De maximale huurverhoging die DUWO jaarlijks mag doorvoeren is te vinden op [rijksoverheid.nl](http://rijksoverheid.nl) en is gelijk aan de inflatie + 1% (in 2016 was de inflatie 0.3%, dus de maximale huurverhoging is  $0.3\% + 1\% = 1.3\%$ ). Na de extra huurverhoging mag de huurprijs niet hoger zijn dan de maximale huurprijs voor je kamer. Het puntensysteem voor onzelfstandige en zelfstandige woningen bepaalt wat de maximale huurprijs van jou kamer mag zijn. Het puntenaantal kan je opvragen bij DUWO of zelf berekenen op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl).

### Huurtoeslag & Aftoppingsgrens

In sommige complexen krijgen de bewoners huurtoeslag. Om hier voor in aanmerking te komen moet je aan een aantal voorwaarden voldoen. Je moet een eigen huisnummer hebben, rekenhuur (kale huur + service kosten) moet binnen bepaalde grenzen liggen en je inkomen en vermogen mogen

wordt namelijk gezien als een verworven recht, als je het eenmaal hebt gekregen in een woning, zal je het ook blijven krijgen.

Het kan voorkomen dat DUWO de huurprijs alsnog boven de grens plaatst, waardoor de kamer heel duur wordt voor een nieuwe bewoner, de BC heeft dan de mogelijkheid om dit met DUWO te bespreken.

### **Servicekosten afrekening**

Alle huurders betalen een deel van de uitgaven aan onder andere energie, water, schoonmaakkosten en onderhoud voor het hele complex. De begroting en afrekening voor deze uitgaven wordt jaarlijks ter goedkeuring aan de BC voorgelegd. Je kan als BC dan beoordelen of de kosten die aan de bewoners worden doorberekend terecht zijn en dit bespreken met je complex beheerder. Deze afrekening kan een leuk voordeeltje voor de bewoners zijn en de BC dus in goed daglicht zetten. Dit is de enige wettelijk verplichte taak die een BC heeft, de rest is helemaal vrij om zelf in te vullen.

## 6 Praktische informatie

### **BRES**

Bij huurdersvereniging BRES kan je terecht voor vragen en ondersteuning. Als je ergens niet uitkomt met DUWO of een andere partij staat BRES voor je klaar. Ook kan je financiële ondersteuning aanvragen voor activiteiten. Binnen het bestuur van BRES is Bestuurslid Lokaal de aangewezen persoon die jullie graag helpt met zaken waar jullie tegenaan lopen.

### **Complexbeheerders (DUWO)**

Elk complex heeft een technisch en sociaal beheerder. Deze complexbeheerders zijn de contactpersonen vanuit DUWO. De technisch beheerder gaat over het onderhoud van het complex en als BC vergader je met de sociaal beheerder. Je kan contact opnemen met de complexbeheerder via de website van DUWO. Je zal ook het emailadres van deze beheerders krijgen, dit kan worden gebruikt voor verdere communicatie.

## **Gemeente**

Je kan contact opnemen met de gemeente voor zaken die de omgeving van je complex aangaan. Zo kan je bijvoorbeeld de aanwezigheid van afvalcontainers en fietsenstallingen bespreken, mits laatstgenoemde niet inpandig is.

## **Brandweer & Politie**

Als je het idee hebt dat je complex niet brandveilig is, kan je contact opnemen met de brandweer. Doe dit echter wel in samenspraak met DUWO. Ook kan je de brandweer vragen om een actiedag te houden op je complex om brandveiligheid onder bewoners te promoten. Met de Politie kan je afspraken maken over de veiligheid van je complex en bijvoorbeeld de frequentie van patrouilleren bespreken.

## **E-mailadres & Sync**

Het is zagezegd verstandig om een betrouwbare vorm van communicatie aan te leggen. Dit kan middels



## Facebook

Het is erg handig als leden van de BC beheerders worden van een eventueel bestaande Facebook-groep. Op die manier wordt het voor een BC makkelijker haar bewoners op de hoogte te houden. Als er geen Facebook-groep bestaat is het aan te raden deze op te zetten.

## BC-uitjes

Voor al je inzet doet BRES samen met DUWO graag iets terug. Per jaar kun je wat leuks doen met je BC, er is een budget van €40 per jaar beschikbaar voor ieder commissielid. Stuur hiervoor een vergoedingsaanvraag naar BRES. Dus plan vooral iets leuks!



info@

huurdersverenigingbre



s.nl



huurdersverenigingbre



s.nl

BRES.Leiden



# BRES

“Wij springen voor jou in de

BRES”