

BC HANDBOEK





Tekst: Nanouk de Jong en Jeroen Creuwels
Foto's Duwoners en bewonerscommissies
Lay-out: Olga Klepatska

INHOUDSOPGAVE

1	BEWONERSCOMMISSIE	
	WAAROM EEN BEWONERSCOMMISSIE OPRICHTEN?	2
	WAT IS EEN BEWONERSCOMMISSIE?	2
	WAT DOET EEN BEWONERSCOMMISSIE?	4
	WAAR MOET EEN BEWONERSCOMMISSIE AAN VOLDOEN?	5
2	OPRICHTING BC	
	HOE RICHT IK EEN BEWONERSCOMMISSIE OP?	6
3	ROL DUWONERS	
	WAT IS DE ROL VAN DUWONERS?	8
4	ROL DUWO	
	WAT IS DE ROL VAN DUWO?	10
	WAT IS HET VERSCHIL TUSSEN EEN NESTOR (STUDENTBEHEERDER) EN DE BEWONERSCOMMISSIE?	10
	SERVICEKOSTENAFREKENING	11
5	FINanciële ONDERSTEUNING	
	IS ER FINANCIËLE ONDERSTEUNING MOGELIJK VOOR DE BEWONERSCOMMISSIE?	14
	SOCIAAL BEHEERBUDGET (DUWO)	14
	ONDERSTEUNING VANUIT DUWONERS	15
	RICHTLIJNEN DUWONERS	15
	AANVRAAG BUDGET BIJ DUWONERS	18

MEER INFORMATIE

1. BEWONERSCOMMISSIE

WAAROM EEN BEWONERSCOMMISSIE OPRICHTEN?

Een bewonerscommissie oprichten is een goede manier om je samen met anderen in te zetten voor je buurt en haar bewoners. Zo kan je sociale activiteiten organiseren voor je medebewoners zodat de buurt elkaar beter leert kennen. Verder kan je structurele problemen op een hoger niveau bij de verhuurder aankaarten. Door jezelf met anderen te verenigen en volgens de wet een officiële gesprekspartner te worden van je verhuurder kan je veel meer gedaan krijgen dan wanneer je dat alleen zou proberen. Samen sta je sterk!

WAT IS EEN BEWONERSCOMMISSIE?

Een bewonerscommissie is een groep huurders die opkomt voor de belangen van de huurders op hun eigen complex. Dit gebeurt voornamelijk door overleg te voeren met DUWO. Een bewonerscommissie kan bijvoorbeeld ook zorgen voor meer sociale activiteiten op het complex zodat de bewoners elkaar beter leren kennen of om de leefbaarheid te verbeteren door gemeenschappelijke ruimtes op te knappen of te creëren.

Openingsfeest Little Manhattan 2017



WAT DOET EEN BEWONERSCOMMISSIE?

De bewonerscommissie zet zich in voor alle huurders van het complex. Dat kan door langdurige en / of structurele problemen in het complex aan te pakken. Incidentele klachten moeten de bewoners zelf met de verhuurders oplossen, tenzij uiteraard veel huurders dezelfde klacht hebben. Denk hierbij aan veiligheid, zoals al dan niet camera's in het complex aanbrengen. Maar ook om (meer) verlichting in de gangen en rondom het complex laten aanbrengen, betere beveiliging van de fietsstallingen en openbare ruimtes. Andere veel voorkomende klachten zijn de wasmachines die niet goed functioneren, internet dat regelmatig uitvalt of traag is en DUWO die niet onvoldoende reageert op klachten van bewoners.

Uiteraard kan een bewonerscommissie ook voor gezelligheid zorgen of op andere manieren het aantrekkelijker maken om op het complex te wonen. Dat kan door borrels, barbecues en feesten te organiseren, soms in naburige horeca. Andere activiteiten organiseren voor de bewoners is ook mogelijk: filmavonden, een wekelijkse avond met borrel en/of daghap, schaatsen (ook leuk voor buitenlandse studenten!) of bowlen. Natuurlijk kunnen jullie zelf een activiteit bedenken. Voor deze zaken kan je vaak subsidie aanvragen bij Duwoners (zie: Wat is de rol van Duwoners?)

Een belangrijke functie is dat je als bewonerscommissie als officiële overlegpartner regelmatig met DUWO aan tafel zit. Bij deze overleggen komen zaken aan bod die in het complex spelen of die alle huurders van het complex betreffen. Zo zal DUWO de servicekosten-afrekening van het hele complex voorleggen aan de bewonerscommissie en vragen deze te controleren. De uiteindelijke afrekening zal pas plaatsvinden als de bewonerscommissie haar goedkeuring geeft.

Het loont de moeite om te kijken of alle posten op de afrekening kloppen en of de kosten redelijk zijn. DUWO is verplicht alle servicekosten te verantwoorden met nota's indien de bewonerscommissie daarom vraagt. Duwoners kan geraadpleegd worden om samen naar de servicekosten te kijken. Ook zal DUWO de jaarlijkse schouw (onderhoudstoestand van gebouw bekijken) samen met de bewonerscommissie willen uitvoeren. Deze schouw wordt meestal samen met de technisch beheerder en sociaal beheerder gedaan door over het terrein te lopen en in het complex zaken te inspecteren. Dit is een uitgelezen moment waarop de bewonerscommissie kan aangeven welke zaken zij belangrijk vinden en wat aangepakt en/of gerepareerd moet worden (zie ook: Wat is de rol van DUWO?).

WAAR MOET EEN BEWONERSCOMMISSIE AAN VOLDOEN?

De bewonerscommissie is een groep mensen die alle huurders in het complex vertegenwoordigt. Er zijn wel wat eisen die aan een BC worden gesteld volgens de Overlegwet (zie verderop): in het complex moeten minimaal 25 huurders wonen, de bewonerscommissie moet representatief zijn voor alle huurders, en iedere huurder van het complex moet de mogelijkheid hebben deel te nemen aan de bewonerscommissie. Het is daarom belangrijk om minstens een keer per jaar een vergadering te organiseren waarbij alle bewoners van jullie complex worden uitgenodigd.

DUWO kan daarom vragen aan te tonen dat jullie representatief zijn, maar in de praktijk blijkt DUWO daarover meestal niet al te moeilijk te doen. Voor DUWO is het ook fijn een aanspreekpunt voor de huurders van een bepaald complex te hebben.

2. OPRICHTING BC

HOE RICHT IK EEN BEWONERSCOMMISSIE OP?

Zoek allereerst of er meerdere bewoners zijn die een BC willen oprichten. De commissie bestaat uit tenminste twee, maar bij voorkeur meerdere bewoners. Als je interesse hebt om een bewonerscommissie op te richten en geen andere gegadigden kan vinden, dan kan Duwoners helpen andere geïnteresseerde huurders in het pand te vinden.

Maak vervolgens een eigen e-mailadres aan voor de bewonerscommissie. Hiermee is het handig communiceren met DUWO, met de bewoners van jullie complex en met Duwoners. Bovendien blijft op deze manier bij wisseling van de commissieleden alle informatie beschikbaar. Veel huurders vinden het prettig om via Facebook te communiceren. We raden aan om ook een Facebookaccount van jullie BC aan te maken. Of deze afgeschermd moet zijn of niet laten we in het midden, maar bij niet afgeschermd Facebookgroepen leest iedereen mee, zeker DUWO!



Duwoners boot-uitje met BC's 2017

3. ROL DUWONERS

WAT IS DE ROL VAN DUWONERS?

Duwoners is de belangenvereniging voor de huurders van DUWO in vestiging Amsterdam (met uitzondering van Uilenstede in Amstelveen, want die heeft een eigen huurdersvereniging). Duwoners vindt het oprichten en ondersteunen van bewonerscommissies één van haar belangrijkste taken. Huurders in het complex weten immers zelf het beste wat ze willen, welke problemen er spelen en wat er anders zou kunnen of moeten. Op deze manier heeft Duwoners veel directer contact met haar leden. Het aanspreekpunt bij Duwoners voor de bewonerscommissies is het bestuurslid Bewoners (email: bewoners@duwoners.nl)

Structurele zaken als het opknappen van gemeenschappelijke ruimtes horen in principe door DUWO betaald te worden. Als DUWO dat weigert, kan Duwoners soms wel deze zaken financieren. Daarnaast kunnen BC's activiteiten voor het complex organiseren. Hiervoor kan je een financiële bijdrage aanvragen bij Duwoners (zie Aanvraag financiële bijdrage voor bewonersactiviteiten)

Duwoners ondersteunt bewonerscommissies op allerlei manieren, zoals meedenken en adviseren bij problemen in het complex en door te helpen bij contact en overleg met DUWO. Wanneer een bewonerscommissie problemen heeft met DUWO, bijvoorbeeld als het lang duurt voordat ze reageren op e-mails kunnen jullie de hulp van Duwoners inschakelen. Ook wanneer een bewoner een vraag of probleem heeft waarmee de bewonerscommissie hem of haar niet kan helpen, kunnen jullie contact met ons opnemen.

Ook kan je bij Duwoners terecht als er vragen zijn over de servicekostenafrekening van het complex. Duwoners heeft ook een budget voor financiële steun voor bewonersactiviteiten die als doel hebben om je medebewoners te ontmoeten en de sfeer in het complex te verbeteren.

Tenslotte organiseert Duwoners ook speciale avonden voor bewonerscommissies waarbij je andere bewonerscommissies kunt ontmoeten en hoort hoe je bepaalde zaken kan aanpakken op jouw complex en waar een gezellige borrel uiteraard niet ontbreekt!



4. ROL DUWO

WAT IS DE ROL VAN DUWO?

De bewonerscommissie is het eerste aanspreekpunt voor alle huurders in complex. Daarom wil graag in zo veel mogelijk complexen een bewonerscommissie en streeft DUWO ernaar om regelmatig met de bewonerscommissie overleg te hebben. Het contact met DUWO zal vooral verlopen met de beheerders van jouw complex: de sociaal beheerder en de technisch beheerder. DUWO zal aangeven bij wie je voor welke zaken het beste terecht kunt. Volgens de Overlegwet (WOHV: Wet op het overleg huurders verhuurder) moet DUWO de bewonerscommissie om advies vragen bij beleidswijzigingen die specifiek de bewoners van dat complex aangaan.

VERSCHIL NESTOR (STUDENTBEHEERDER) EN BC

De nestor is een student die wordt betaald door DUWO om te letten op de leefbaarheid en kleine technische gebreken. Nestoren worden ook wel studentbeheerders genoemd. DUWO heeft nog geen duidelijk beleid over en voor nestoren. Het formuleren van een duidelijke taakomschrijving is iets dat Duwoners van groot belang acht. Alhoewel nestoren per complexen verschillende taken lijken te vervullen, gaat het meestal om zaken als lampen vervangen wanneer deze kapot zijn, technische gebreken doorgeven aan DUWO en bewoners aanspreken op geluidsoverlast.

Er is een duidelijk onderscheid tussen nestoren en bewonerscommissies. Nestoren zijn officieel in dienst van DUWO en dienen dus het beleid van DUWO uit te dragen. Bewonerscommissies zijn onafhankelijk en komen op voor de belangen van de bewoners.

SERVICEKOSTENAFREKENING

In de huur zit vaak de servicekosten inbegrepen. Een overzicht hiervan vind je in de huurovereenkomst. Per maand betaalt de huurder een voorschot. Elk jaar worden de daadwerkelijke kosten verrekend met huurders. De verhuurder mag alleen servicekosten afrekenen die in de huurovereenkomst staan. Voordat DUWO de servicekosten verrekend, sturen ze het ter controle naar de bewonerscommissie. De BC kijkt kritisch naar de gemaakte kosten. Zijn deze realistisch? Is er iets in het afgelopen jaar gebeurd waar de huurder niets aan kon doen (bijvoorbeeld een lek of schoonmakers die niet op komen dagen)?

Om na te gaan of de daadwerkelijke kosten overeenkomen met het overzicht wat DUWO heeft gestuurd, mag je bonnen en facturen opvragen. DUWO moet aan kunnen tonen dat zij die kosten hebben gemaakt.

Mocht er iets niet kloppen, dan ga je in overleg met DUWO over de servicekostenafrekening. Duwoners kan bij dit gesprek de BC ondersteunen. In het verleden heeft DUWO de kosten voor waterverbruik in een bepaald complex naar beneden bijgesteld omdat water van de wc's door technische mankementen bleef doorlopen of bleek onderhoud of schoonmaak niet of slecht gebeurd te zijn.

Als er servicekosten zijn die je niet nodig acht, dan kan die eruit worden gehaald. Het kan alleen voor een geheel complex worden gedaan en minstens 70% van de huurders moeten hiermee eens zijn. Zo waren bewoners van een complex ontevreden over de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes die door de verhuurder werden geregeld. Door een petitie aan te leveren, zijn die kosten eruit gehaald en wordt de service niet meer geleverd.





AUC Dormfest 2017

5. FINANCIËLE ONDERSTEUNING

IS ER FINANCIËLE ONDERSTEUNING MOGELIJK VOOR DE BEWONERSCOMMISSIE?

Bewonerscommissies kunnen op verschillende wijzen de leefbaarheid op het studentencomplex bevorderen. Regelmatig zitten hier kosten aan verbonden, deze kosten mogen bewonerscommissies declareren bij DUWO of Duwoners. Bij beide partijen moet er vooraf een plan inclusief budget ingediend worden. Bij goedkeuring worden deze kosten vergoed. DUWO financiert over het duurzame aanvragen die de leefbaarheid bevorderen. Tenslotte kan de bewonerscommissie terecht bij Duwoners als het gaat om het organiseren van sociale activiteiten.

SOCIAAL BEHEERBUDGET (DUWO)

DUWO financiert in principe geen sociale activiteiten van bewoners. Wel financiert DUWO structurele zaken op het gebied van veiligheid en leefbaarheid. Je kan hierbij denken aan: fiet-senstallingen, vaste BBQ's in de buitenlucht (Spinozacampus) en beveiligingscamera's. Bespreek dit met de sociaal beheerder van jullie terrein. Deze zaken kunnen vergoed worden uit het Sociaal Beheerbudget van DUWO dat hiervoor bedoeld is. Als een verzoek voor dergelijke zaken wordt afgekeurd dan kan het de moeite lonen om met Duwoners te gaan praten. Duwoners kan gaan onderhandelen met DUWO en als dat niets oplevert dan kan Duwoners besluiten om het eventueel zelf te financieren.

ONDERSTEUNING VANUIT DUWONERS

Duwoners heeft een budget om activiteiten voor de bewoners financieel te ondersteunen. Voorbeelden van activiteiten zijn borrels en feesten in de gemeenschappelijk ruimte of een café in de buurt, schaatsen met het hele complex of poolen in een poolcafé. Daarnaast kunnen wij ook een bijdrage doen voor banken en tafels voor de gemeenschappelijke binnen- en/of buitenruimte, indien DUWO dit niet wil vergoeden.

Er moet wel vooraf, minimaal 3 weken van te voren, een begroting worden opgestuurd naar bewoners@duwoners.nl met een korte motivatie en begroting van de kosten. Een aanvraag voor een bijdrage bespreken we tijdens de bestuursvergadering, die in principe elke twee weken plaatsvindt. Dus het is belangrijk om de begroting en motivatie minimaal 3 weken van te voren in te dienen.

RICHTLIJNEN DUWONERS

Er zijn geen strakke richtlijnen, maar gekeken wordt of de begroting en het gevraagde bedrag realistisch is. Daarnaast hebben activiteiten (voorbeelden zijn: bowlen, schaatsen, poolen) voorrang ten opzichte van borrels en feesten. Ook financiering van structurele zaken en activiteiten waarvan verwacht wordt dat die lang of veel effect hebben op alle bewoners van het complex (en eventueel buurtbewoners!) voorrang. Daarnaast proberen we het geld zo eerlijk mogelijk over alle complexen te verdelen waarvoor subsidies worden aangevraagd. Daarom stimuleert Duwoners het organiseren van activiteiten in een gemeenschappelijke ruimte, vooral wanneer dit op regelmatig terugkerende basis gebeurt. Denk hierbij aan wekelijks een goedkope maaltijd voor bewoners, een complexborrel, spelletjes-of filmavond o.i.d. Deze activiteiten worden los van de incidentele aanvragen beoordeeld.





Zuiderzeeweg Buurtfeest 2017

AANVRAAG BUDGET BIJ DUWONERS

Het bestuur van Duwoners beoordeelt de aanvraag en komt binnen korte tijd met een reactie. Wanneer het bestuur akkoord is, zal de declaratie na ontvangst van de bonnen worden uitbetaald. Wel verwacht Duwoners dat de activiteit voldoende gepromoot worden door middel van Facebook, posters en eventueel flyers, zodat zo veel mogelijk bewoners bereikt worden.

Daarnaast vraagt Duwoners de bewonerscommissie na afloop een schriftelijk verslag met foto's aan te leveren, welke wij op onze website en social media mogen plaatsen. Op deze manier kan Duwoners de kosten verantwoorden naar al haar leden.



Veiligheidsschouw Zuiderzeeweg 2016



MEER INFORMATIE

Voor meer informatie kun je de onderstaande websites raadplegen. Kom je ergens niet uit, dan geven wij graag advies. Je kan altijd contact met ons opnemen door een e-mail te sturen naar **bewoners@duwoners.nl**

Tekst Overlegwet

<http://wetten.overheid.nl/BWBR0009810/2015-07-01>

Websites

www.duwoners.nl

www.duwo.nl



Algemene Ledenvergadering 2016