

Het oprichten van een huurderscommissie

Wettelijke basis

Op basis van de Wet Overleg Huurder Verhuurder en de huurwet hebben de mensen die huren van Woonzorg het recht een huurderscommissie op te richten die de belangen van huurders in het wooncomplex behartigen. Wat deze wetgeving in de praktijk voor u betekent, is uitgewerkt in de Samenwerkingsovereenkomst tussen Woonzorg Nederland en het Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland.

Deze wetgeving geeft u het recht om als bewoners zelf het initiatief te nemen om een huurderscommissie op te richten. U hoeft daar Woonzorg niet bij te betrekken. Pas wanneer er een huurderscommissie is, is het belangrijk om daar Woonzorg over de informeren en de huurderscommissie aan te melden.

De stappen

Het oprichten van een huurderscommissie is eenvoudig en snel en bestaat uit de volgende stappen:

1. Het oprichten van een initiatiefgroep

De eerste stap is om een initiatiefgroep samen te stellen die bestaat uit een paar bewoners die het belangrijk vinden dat er een huurderscommissie gaat komen en die bereid zijn het initiatief hiertoe te nemen, bij voorkeur 3 personen. Zij vormen dan samen het oprichtingsbestuur.

2. Metten van draagvlak en kennisgeving aan de bewoners

Dit oprichtingsbestuur/initiatiefgroep stelt alle huurders van het complex schriftelijk op de hoogte van het voornemen om een huurderscommissie op te richten met een voorstel voor een datum voor de oprichtingsvergadering en een voorstel voor het opstellen van een kandidatenlijst voor het te vormen bestuur.

3. Het opstellen van een kandidatenlijst bestuursleden

Uiterlijk 3 weken ná het bekendmaken van het voornemen moeten de kandidaten zich hebben gemeld bij de initiatiefgroep en wordt de datum van de geplande oprichtingsvergadering definitief. Het aantal bestuursleden is minimaal 2 (3 heeft voorkeur) en aanbevelingswaardig is maximaal 5.

4. Samenstellen verkiezingscommissie

De verkiezingscommissie is verantwoordelijk voor het goede verloop van de verkiezingsprocedure en bestaat uit 2 leden, van binnen maar het kan ook van buiten het complex.

5. Vaststellen verkiezingsprocedure

Het stemmen op een kandidaat kan alleen tijdens de vergadering, is schriftelijk en geheim. Iedere appartement heeft 1 stem. Er kan geen mandaat worden afgegeven bij een stemming op personen. Er kan alleen gekozen worden door de aanwezigen. De kiescommissie is verantwoordelijk voor het goede verloop van de stemming en zorgt voor het ophalen van de kiesbiljetten, het tellen van de stemmen en het uitbrengen van het verslag van de uitkomst van de stemming tijdens de oprichtingsvergadering. De uitkomst van de stemming wordt door de kiescommissie schriftelijk vastgelegd en ondertekend en vervolgens overhandigd aan de voorzitter van de initiatiefgroep.

6. Het bijeenroepen van een oprichtingsvergadering

Voor de oprichtingsvergadering wordt een agenda opgesteld, die iedereen van het complex krijgt uitgedeeld, het liefst 1 week vóór aanvang van de vergadering en daarop staat dan al de kandidatenlijst voor het te vormen bestuur.

7. Verslaglegging

Van de oprichting vergadering moet een verslag worden opgesteld. Dat heeft u ook nodig bij de aanmelding bij de bewonersconsulent van Woonzorg en bij de aanmelding bij het Landelijk Huurders Platform.

8. De oprichtingsvergadering

De voorzitter van de initiatiefgroep opent de vergadering, laat de agenda vaststellen door de aanwezigen en geeft uitleg van de beweegredenen om een Huurderscommissie op te richten. Het is belangrijk om daarbij de volgende punten aan de orde te stellen:

- a. Opening en toelichting op de doelstelling van de bijeenkomst: oprichten van een huurderscommissie en verkiezing van het bestuur.
- b. Vaststellen van het draagvlak voor het oprichten van een huurderscommissie door middel van hand opsteken.
- c. Een toelichting op de rol en positie van de huurderscommissie.
- d. De positie van een mogelijke activiteitencommissie laten vaststellen door de aanwezigen. Let op: een activiteitencommissie is alleen voor de organisatie van activiteiten en is geen formele overlegpartner voor Woonzorg. De huurderscommissie heeft die formele status wel op basis van de Overlegwet de Samenwerkingsovereenkomst. De beide commissies kunnen naast elkaar bestaan.
- e. Toelichting op de "infrastructuur", zoals de financiële bijdrage van Woonzorg Nederland voor de communicatie en het organiseren van een bewonersvergadering en het beschikbaar stellen van vergaderruimte en printmogelijkheden (indien gewenst) voor de huurderscommissie.

- f. Voorstellen kandidaten en bestuursverkiezing, hoofdelijk per kandidaat conform de verkiezingsprocedure onder toezicht van de kiescommissie. De rollen binnen het nieuwe bestuur bepaalt het nieuwe bestuur zelf.
 - g. Bekendmaken van de uitslag van de verkiezing.
9. Na de oprichtingsvergadering
- a. De uitkomst van de verkiezing wordt z.s.m. na de oprichtingsvergadering schriftelijk aan de bewoners bekend gemaakt. Er zijn immers ook bewoners die niet naar de oprichtingsbijeenkomst zijn geweest, en die moeten ook geïnformeerd worden.
 - b. Er is nu sprake van een huurderscommissie in oprichting. De bestuursleden komen z.s.m. bij elkaar en bepalen wie de rol van voorzitter, secretaris of penningmeester gaat vervullen.
 - c. Een verslag van de oprichtingsvergadering gaat naar het LHP en de informatievoorziening kan op gang komen. Ná accreditatie door het LHP en de melding aan WZN en de toekenning van de financiële vergoeding door WZN volgt inschrijving bij WZN en het LHP. De huurderscommissie is volledig lid van de LHP “familie”. U ontvangt van het LHP alle informatie en uitnodigingen en een voor de huurderscommissie gratis lidmaatschap van de Woonbond.
10. Openen van een bankrekening en inschrijving bij de Kamer van Koophandel
- Indien de huurderscommissie een zakelijke bankrekening wil openen, is het noodzakelijk te zorgen voor een inschrijving bij de Kamer van Koophandel. Een huurderscommissie is een vereniging zonder leden (omschrijving Kamer van Koophandel) conform het burgerlijk wetboek en het verenigingsrecht. Na inschrijving is het mogelijk voor de huurderscommissie een zakelijke bankrekening te openen.
- Aan het gebruik van een bankrekening zijn kosten verbonden. Het is mogelijk om Woonzorg te vragen om een tegemoetkoming in de bankkosten.
11. Voorbereiden van een bewonersvergadering
- Nadat de huurderscommissie door Woonzorg en het LHP is erkend, wordt een bewonersvergadering georganiseerd waarin het reglement huurderscommissie wordt vastgesteld en het bestuur een toelichting geeft op de wijze van werken en communiceren en de plannen voor het komend jaar.
- Voor meer informatie wordt verwezen naar de website van het LHP www.lhp-wzn.nl
Daar vindt u bijvoorbeeld een voorbeeld reglement huurderscommissie en de Samenwerkingsovereenkomst. Voor vragen en informatie kunt u ook contact opnemen door een e-mail te sturen aan info@lhp-wzn.nl of te bellen naar telefoonnummer 020 – 6406214 (op werkdagen tussen 10.00 en 12.00 uur).

Het LHP biedt u ondersteuning bij het oprichten van een huurderscommissie en indien gewenst kan één van de bestuursleden een toelichting geven op de doelstelling en het belang van een huurderscommissie tijdens de oprichtingsvergadering.

Veel succes! Het is van belang uw stem te laten horen en invloed te hebben op uw woon- en leefomgeving.