

## **OPRICHTEN BEWONERSCOMMISSIE**

### **1. Pré-fase**

Sommige mensen ergeren zich aan hun woning en woonomgeving. Blijf niet bij de pakken neer zitten. Praat er over met buren en andere buurtbewoners. Niets doen lost tenslotte niets op. Probeer medestanders te vinden om er samen iets aan te doen. Dit kan leiden tot een bewonerscommissie (BC).

Waarom is een BC belangrijk? Wonen is voor alle mensen één van de belangrijkste prioriteiten in het leven. Bewust daklozen zijn waarschijnlijk op de vingers van één hand te tellen. Maar het is niet alleen het wonen op zich. Ook goed wonen in een goed onderhouden huis, in leuke buurt, samen met aardige buren, etc. Dan is het nuttig en noodzakelijk om je daar zelf mee te bemoeien en er invloed op uit te oefenen. Huurders hebben daar recht op, vastgelegd in de "Overlegwet".

Komen er signalen uit een complex dat men een BC wil oprichten dan moet daar een vervolg op komen. Vaak leeft dit bij één, misschien twee personen. Dan is het zaak om medestanders te zoeken. Dit kan informeel door er over te praten met andere bewoners, huis aan huis langs te gaan, netwerken zagezegd. Of formeel met een brief aan alle bewoners, een oproep op een mededelingenbord, etc. Elk complex heeft zijn eigen mogelijkheden. Blijft het (helaas!) bij één persoon dan is er geen man overboord. Voor Arcade is deze dan wel een contactpersoon. Samen kunnen we werken aan uitbreiding.

Zo'n buurtbrief om medestanders te vinden kan de volgende elementen bevatten:

- de tekst moet wervend zijn
- waarom is een BC belangrijk
- een specifieke reden
- aanvullende redenen
- aanmeldingsstrook, nog geen e-mail
- etcetera

De behoefte om een BC op te richten kan divers zijn. Vaak werkzaamheden of problemen. Renovatie, groot onderhoud, slechte afhandeling van klachten, verloedering, problemen met servicekosten, etc. Het initiatief kan bij de bewoners liggen, maar ook bij Arcade of De Key. Bijvoorbeeld als gesprekspartner bij een renovatie of servicekosten.

In alle gevallen kan gerekend worden op steun, budget en advies van Arcade. Maar ook van De Key. Via Arcade kunnen BC-leden ook cursussen volgen om de deskundigheid te vergroten.

Zijn er meerdere bewoners bij elkaar die een BC willen oprichten dan gaan we over naar de oprichtingsfase.

### **2. Oprichtingsfase**

In deze fase moeten contacten gelegd worden met de drie actoren waarmee de BC moet werken. Namelijk de andere huurders, Arcade en De Key. Verderop informatie indien er sprake is van een Vereniging van Eigenaren (VVE). En moet duidelijk worden wat de afbakening van het complex is. Welke flats, huizenblokken, etc. behoren tot het complex, welke niet.

Zowel voor Arcade als De Key is het belangrijk dat een BC het mandaat heeft om op te treden namens alle bewoners. Hiertoe moeten alle bewoners uitgenodigd worden voor een buurtbijeenkomst. In zo'n brief stellen de initiatiefnemers zich voor, wordt iedereen uitgenodigd, andere/nieuwe BC-leden zijn welkom en wordt gevraagd om een mandaat om namens de andere huurders op te mogen treden. Op die bijeenkomst worden actiepunten vastgesteld en een taakverdeling vastgelegd. Zoals voorzitter, secretaris en penningmeester. Binnen een complex kan er maar één BC actief zijn.

Is er geen zaaltje in de buurt van het complex beschikbaar dan moet het noodgedwongen schriftelijk gebeuren met een vragenlijstje over actiepunten, een aanmeldingsmogelijkheid voor nieuwe BC-leden plus een mandaatverklaring dat de BC optreedt namens alle huurders.

Ondertussen heeft de BC in oprichting zich gemeld bij Arcade en De Key. Arcade zal in principe de oprichtingsbijeenkomst bijwonen en indien gewenst voorzitten. Ook zorgt Arcade voor de nodige informatie zoals jaarverslag, aanvraagformulier financiële bijdrage, huurwijzer, brochure Overlegwet, etc. Alles zolang de voorraad strekt.

Intern moet de BC een aantal zaken op orde brengen. De onderlinge taakverdeling afspreken, het opstellen van een reglement, het inschrijven bij de Kamer van Koophandel (vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid, dit is niet verplicht) en het aanvragen van een (zakelijke) bankrekening. Ook kan een aparte rekening geopend worden op naam van de penningmeester met de toevoeging inzake ....., de naam van de BC. Er kan ook gekozen worden voor een officiële vereniging met volledige rechtsbevoegdheid. Dan moeten er statuten opgesteld worden en deze laten vastleggen door een notaris. Dat betekent meer werk en veel hogere kosten.

De contacten met De Key verlopen via de gebiedsbeheerder. Deze moet informatie geven over mogelijke plannen ten aanzien van onderhoud, afhandeling van klachten, etc. Wat speelt er en wat gaat er spelen.

De BC moet in wisselwerking blijven met bewoners, Arcade en De Key. Zorg ervoor niet geïsoleerd te raken, wordt geen instituut, blijf open voor ideeën en kritiek. Zie hiervoor ons document "effectief communiceren". Zorg er wel voor dat de BC niet de loopjongen wordt voor individuele huurders!

In complexen met een VVE is er gedeeld eigendom, de kopers en De Key. In het bestuur van de VVE vertegenwoordigt de gebiedsbeheerder De Key en de huurders. Maak als BC goede en duidelijke afspraken hoe de inbreng van huurders geregeld en gewaarborgd worden. Bijvoorbeeld vooraf de agenda doorspreken, een paar leden van de BC wonen de vergadering bij als toehoorder en voor ruggespraak en het recht om zelf punten op de agenda te zetten. Ook te denken valt aan een gemeenschappelijke nieuwsbrief en redactie.

### **3. Operationele fase**

Er moet een werkplan opgesteld worden, doelen geformuleerd en de urgentie ervan bepaald. Voor het begin is het belangrijk om op korte termijn een succesje te boeken. Denk bijvoorbeeld aan aankleding van een gemeenschappelijke ruimte of een leuke muurschildering. Dit geeft de BC een smoel en positief imago binnen het complex en anderen kunnen er door geactiveerd worden. Zo'n succes hoeft niet altijd met wonen te maken te hebben. Ook via de gemeente en/of stadsdeel kunnen aardige acties op touw gezet worden. Bijvoorbeeld verwijderen graffiti of schoonmaakacties. Voor ideeën zie o.a. de voordracht van Gerry van 't Wout, gehouden op de Arcade-themadag in 2011 (kan op aanvraag toegestuurd worden).

Probeer buurtbewoners over te halen om deeltaken uit te voeren. Zeker mensen met specifieke kennis en kwaliteiten die enige vrije tijd hebben. Probeer leuke opdrachten te verzinnen en geef hen enige vrijheid, dan haken ze niet af. Zoals een redactie en lay out voor de nieuwsbrieven. Kortom een netwerk opbouwen en onderhouden moet deel gaan uitmaken van het werkplan.

### **4. Verder**

Het werk binnen een BC kan belangrijk zijn voor veel mensen. Naast de zeggenschap over wonen en woonomgeving doen mensen sociale contacten op, doen nieuwe en nuttige

ervaring op, wordt de horizon verbreed, etc. Een BC heeft zowel plichten als rechten.

Leden van de BC's kunnen op kosten van Arcade cursussen volgen van de Woonbond en het Amsterdams Steunpunt Wonen. De cursussen van de Woonbond zijn landelijk en worden gehouden in Utrecht. Reiskosten kunnen gedeclareerd worden.

Een belangrijke plicht is het representatief zijn. Dat houdt in dat de BC de andere huurders vertegenwoordigt, de huurders goed en volledig informeert en minimaal 1X per jaar een buurtvergadering organiseert. Leden van een BC moeten zelf lid zijn/worden van Arcade en bewust leden werven voor Arcade. Hoe meer huurders lid worden van Arcade hoe sterker Arcade, en dus ook de BC's, staat tegenover De Key. De financiële bijdrage aan BC's is onder meer afhankelijk van het aantal Arcade-leden binnen het complex.

De formele rechten zijn afhankelijk van het onderwerp en zijn vastgelegd in de "Overlegwet". Dat kan zijn recht op informatie, advies en instemming, plus recht op budget.

Zorg dat het leuk is en blijft in de BC. Zorg voor een goede sfeer, wordt geen vergadertijger, hou het op een meer informeel karakter, maak duidelijke afspraken over de werkwijze.

De meeste BC's zijn een horizontale organisatie, geen hiërarchische. Weliswaar met een officiële taakverdeling van voorzitter, secretaris en penningmeester. Maar verder kan iedereen zijn inbreng hebben. Let goed op en probeer te ontdekken wat anderen belangrijk vinden en vooral waar ze goed in zijn. Maak daar gebruik van. De belangrijkste eigenschap is het kunnen omgaan met mensen. Daarnaast creatief, dynamisch en improvisatievermogen.

Een voorzitter is het gezicht van de BC, de coördinator en stimulator. Hij moet goed kunnen luisteren, de meningen kunnen bundelen en verschillen overbruggen. De secretaris de vastlegger, archivaris en daarmee ook het geheugen. De penningmeester betrouwbaar, zuinig en eerlijk. Voor allen geldt: ken de afspraken en regels. Eventueel ook iets van de wetgeving. Hiervan zijn populaire versies in omloop.

## **5. Tot slot.**

Arcade is niet alwetend. Wij kunnen ook iets over het hoofd zien. Uw inbreng is belangrijk. Daarom het verzoek aan beginnende BC's om duidelijk aan te geven wat zij in dit document missen, met welke vragen zij blijven zitten. Praktijkervaring is belangrijk voor anderen.