



Handleiding voor bewonerscommissies

Januari 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
1.1	<i>Algemeen</i>	2
1.2	<i>Meepraten, meedenken en meedoen.....</i>	2
1.3	<i>Definities.....</i>	2
2	De rol van een bewonerscommissie	3
2.1	<i>Taken van een bewonerscommissie.....</i>	3
2.2	<i>Bewonersraad vs bewonerscommissies.....</i>	3
2.3	<i>Bewonerscommissies in een VvE.....</i>	3
3	Een bewonerscommissie oprichten.....	4
3.1	<i>Oprichten, hoe doe ik dat?.....</i>	4
3.2	<i>Motivatie en doelstelling</i>	4
3.3	<i>Voldoende draagvlak.....</i>	4
3.4	<i>De commissieleden</i>	4
3.5	<i>Opheffen van een bewonerscommissie.....</i>	5
4	Overleggen met elkaar.....	6
4.1	<i>Bewonerscommissie.....</i>	6
4.2	<i>Contact met de bewonersraad.....</i>	6
4.3	<i>Overleg met Elan Wonen.....</i>	6
4.4	<i>Communicatie en terugkoppeling aan bewoners.....</i>	6
5	Ondersteuning en budget	7
5.1	<i>Ondersteuning.....</i>	7
5.2	<i>Budget.....</i>	7
5.3	<i>Aanvraag en declareren</i>	7
5.4	<i>Financiële verantwoording.....</i>	7
6	Bijlages.....	8
6.1	<i>Stappenplan oprichten bewonerscommissie</i>	8
6.2	<i>Formats: bewonersbrieven en jaarverslag.....</i>	10

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In Heemstede en Haarlem werkt Elan Wonen samen met de bewonersraad en commissies aan een fijne woonomgeving. Er zijn informele commissies, zoals tuincommissies of activiteitencommissies. Er zijn ook formele bewonerscommissies. Oftewel, commissies die de bewoners van het woongebouw, de wijk of de buurt waarin zij wonen vertegenwoordigen over algemene zaken.

Heeft u plannen om een formele bewonerscommissie op te richten? Dan kan deze handleiding u helpen om de praktische zaken te organiseren. In deze handleiding leest u onder andere:

- Wat de rol is van een bewonerscommissie
- Hoe u een bewonerscommissie kunt oprichten
- Hoe de samenwerking onderling en met Elan Wonen eruitziet

1.2 Meepraten, meedenken en meedoen

Wij vinden het belangrijk dat bewoners meepraten, meedenken en meedoen. Bewoners hebben ervaring met het wonen in de wijk, in het woongebouw en in de woning. Door samen in gesprek te gaan kan de kennis van bewoners ingezet worden voor verbetering van de woningen, de woonomgeving en de dienstverlening van Elan Wonen.

Meepraten, meedenken en meedoen kan in verschillende vormen. Bijvoorbeeld door middel van een meedenkgroep over een aanstaande renovatie of een groep actieve bewoners die meepraat over activiteiten. Eén van de formele manieren is het samenstellen van een bewonerscommissie. Een bewonerscommissie is onze gesprekspartner en vertegenwoordiger van onze bewoners. Een actieve bewonersvertegenwoordiging is betrokken bij het woongebouw en fungeert als aanspreekpunt voor de buurt. Zij zijn de oren en ogen in de wijk. Samen met de wijkregisseur en de wijkbeheerder signaleren zij zaken die spelen in het woongebouw, de buurt of de wijk. Onder andere op het gebied van leefbaarheid.

1.3 Definities

In dit document spreken we over:

Huurder(s) en bewoner(s): huurder(s) van een sociale huurwoning in het gebied waar de bewonerscommissie actief is.

Commissieleden en leden: minimaal 3 en maximaal 7 bewoners die de gemeenschappelijke belangen behartigen van alle huurders in een woongebouw, buurt of wijk.

2 De rol van een bewonerscommissie

2.1 Taken van een bewonerscommissie

Het is voor Elan Wonen belangrijk om te weten wat bewoners vinden én weten over hun woongebouw en woonomgeving. De bewonerscommissie is ons aanspreekpunt en heeft een belangrijke rol bij het informeren en betrekken van bewoners.

Een bewonerscommissie heeft een aantal algemene taken die vooral te maken hebben met communicatie:

1. Bewoners informeren over en betrekken bij wat er speelt in het woongebouw en de woonomgeving;
2. De bewoners betrekken bij de activiteiten van de bewonerscommissie;
3. Bewoners stimuleren zich bij de bewonerscommissie aan te sluiten;
4. Elan Wonen informeren over wat er speelt in het woongebouw en/of de woonomgeving;
5. Signaleren van (individuele) problematiek en dit doorgeven aan Elan Wonen;

De bewonerscommissie is een belangrijke schakel tussen bewoners en Elan Wonen. Zij halen signalen, ideeën en feedback op bij bewoners wat gericht is op onder andere de leefbaarheid van het woongebouw en de woonomgeving. Belangrijke thema's zijn schoon, heel & veilig, onderhoud en groen. De bewonerscommissie is er niet voor individuele zaken en behandelt bijvoorbeeld niet de reparatieverzoeken van bewoners.

2.2 Bewonersraad vs bewonerscommissies

Bewonersraad

De bewonersraad praat mee op organisatieniveau en over onderwerpen die alle huurders van Elan Wonen aangaan. De bewonersraad vergadert 4x per jaar met de directie van Elan Wonen. Gespreksonderwerpen zijn bijvoorbeeld: de jaarlijkse huurprijsaanpassing, het jaarverslag, de financiële en onderhoudsbegroting, beleidsplannen en organisatiewijzigingen.

Bewonerscommissies

Bewonerscommissies praten mee op wijk-, buurt- of complexniveau over onderwerpen die direct op het woonplezier van invloed zijn. De bewonerscommissies vergaderen minimaal 2x per jaar met de wijkregisseur van Elan Wonen. Gespreksonderwerpen zijn bijvoorbeeld: de leefbaarheid in het woongebouw, aankomende onderhoudsprojecten of activiteiten in de buurt.

2.3 Bewonerscommissies in een VvE

In sommige woongebouwen wonen huurders en kopers. Er is dan een Vereniging van Eigenaren (VvE) actief. Van een VvE zijn alle eigenaren van het gebouw lid. Dat zijn de eigenaren van de koopwoningen, samen met Elan Wonen, als eigenaar van de huurwoningen.

Een VvE zorgt onder andere voor het onderhoud, het beheer en de verzekeringen van het gemeenschappelijke deel van het gebouw. Ook in een VvE kunnen huurders meedenken, meepraten en meedoen. Zo kan de bewonerscommissie meedenken over de inrichting en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes. Of over het huishoudelijk reglement en verbeteringen aan het gebouw. De medewerker van Elan Wonen die bij de jaarlijkse VvE-vergadering aanwezig is kan in gezamenlijk overleg de inbreng van de bewonerscommissie meenemen.

3 Een bewonerscommissie oprichten

3.1 Oprichten, hoe doe ik dat?

Elke bewoner kan het initiatief nemen om een bewonerscommissie op te richten. Bent u dit van plan? Dan kunt u zich melden bij de wijkregisseur van uw wijk. De wijkregisseur kijkt samen met u wat er nodig is om een bewonerscommissie op te richten. Een bewonerscommissie is pas formeel als het stappenplan uit bijlage 1 is doorlopen.

3.2 Motivatie en doelstelling

Elan Wonen vindt het belangrijk dat de bewonerscommissie een duidelijke doelstelling heeft en deze uitdraagt naar zowel Elan Wonen als de bewoners uit het woongebouw of de buurt. De doelstelling van de bewonerscommissie omvat in elk geval één van de volgende onderwerpen:

- Leefbaarheid
- Sociale cohesie/participatie
- Signalering en preventief werken
- Ogen en oren in het woongebouw/buurt

3.3 Voldoende draagvlak

Het is belangrijk dat de bewonerscommissie voldoende draagvlak heeft. Omdat zij een formele vertegenwoordiging is van bewoners uit het woongebouw, de buurt of de wijk. Om voldoende draagvlak te kunnen creëren is het belangrijk dat het te vertegenwoordigen gebied:

1. Niet te klein, maar ook niet te groot is. Denk aan het woongebouw, meerdere vergelijkbare woongebouwen, de buurt of de wijk. Bij een te klein gebied, bijvoorbeeld alleen het portiek, een rijtje woningen, of één complex is de impact van een bewonerscommissie te klein. Bij een te groot gebied, denk aan meerdere wijken, is het moeilijk om voldoende draagvlak te creëren.
2. Het een logisch gebied is. Bijvoorbeeld een aantal vergelijkbare woongebouwen naast elkaar of een buurt.

3.4 De commissieleden

Een bewonerscommissie bestaat uit minimaal 3 en maximaal 7 bewoners die de gemeenschappelijke belangen behartigt van alle bewoners in een woongebouw, buurt of wijk. Een bewonerscommissie moet representatief zijn. Daar toetsen wij op:

- Per woning kan één iemand een commissie rol vervullen binnen de bewonerscommissie. Er mogen niet meer dan 2 leden familie van elkaar zijn.
- Er is geen overlastdossier of andere gegronde aanwijzing van gedrag dat de leefbaarheid verstoort, waarbij het lid de veroorzaker is.
- De vertegenwoordigers worden gekozen uit en door bewoners van het woongebouw of de buurt.
- De bewonerscommissie houdt de bewoners op de hoogte van de activiteiten en betreft hen bij het maken van een keuze of innemen van een standpunt.
- De bewonerscommissie geeft tenminste eenmaal per jaar een terugkoppeling aan de bewoners. Dit kan door het organiseren van een algemene bewonersbijeenkomst of het maken van een nieuwsbrief.
- Alle individuele leden moeten een e-mailadres hebben en gebruiken. De bewonerscommissie heeft ook een algemeen e-mail adres, als contactadres voor zowel Elan Wonen als de bewoners uit het woongebouw of de buurt.

De bewonerscommissie verdeelt samen de taken en bestaat in elk geval uit een voorzitter, secretaris en penningmeester:

De **voorzitter** zit de vergaderingen van de bewonerscommissie en de algemene bewonersbijeenkomst voor en behandelt de agenda tijdens de vergadering. De voorzitter is ons aanspreekpunt maar ook voor bijvoorbeeld de gemeente.

De **secretaris** notuleert tijdens de vergaderingen, maakt een verslag en verspreidt deze onder de leden en belanghebbenden. Post komt binnen bij de secretaris. E-mails komen binnen bij het algemeen e-mailadres van de bewonerscommissie.

De **penningmeester** is verantwoordelijk voor de financiële administratie en beheert het budget en (indienen van) declaraties van de bewonerscommissie.

Een **algemeen lid** is een lid dat aan de commissie deelneemt zonder bijzondere taak.

Verhuist een lid van de bewonerscommissie uit het woongebouw? Dan eindigt automatisch het lidmaatschap van die bewoner.

3.5 Opheffen van een bewonerscommissie

Bewonerscommissies die niet (meer) actief zijn of willen zijn kunnen worden opgeheven. Hierbij zijn er twee opties:

1. De bewonerscommissies wil zichzelf opheffen: bijvoorbeeld omdat er geen behoefte meer is aan een bewonerscommissie of onvoldoende commissieleden. Bij onvoldoende commissieleden geldt dat de bewonerscommissie in elk geval één oproep onder bewoners moet hebben gedaan om nieuwe leden te werven.
2. Elan Wonen heft op: als niet wordt voldaan aan de afspraken kan Elan Wonen de bewonerscommissie opheffen. Bijvoorbeeld als er geen jaarlijkse verantwoording meer is, het minimaal aantal commissieleden niet wordt gehaald of de overlegstructuur niet wordt gevolgd. Elan Wonen staat geen slapende commissies toe.

4 Overleggen met elkaar

4.1 Bewonerscommissie

Minimaal 4 keer per jaar heeft de bewonerscommissie een overleg. Voorafgaand aan het overleg worden de agendapunten verzameld. De secretaris maakt de agenda op en verstuurt deze. De agenda en stukken worden minimaal 1 week van tevoren naar de leden gestuurd.

De notulen worden opgesteld door de secretaris en binnen 2 weken na de vergadering rondgestuurd naar de leden.

Is het een vergadering waar Elan Wonen bij aanwezig is? Dan stuurt de secretaris de agenda en notulen binnen dezelfde termijnen ook naar de wijkregisseur.

4.2 Contact met de bewonersraad

De bewonersraad en de bewonerscommissie wisselen gegevens met elkaar uit zodat zij elkaar kunnen bereiken als dat nodig is. De bewonerscommissie stuurt het jaarverslag (zie format in hoofdstuk 6.2) jaarlijks ter informatie aan de bewonersraad toe. De bewonersraad deelt hun jaarverslag actief met de bewonerscommissie.

4.3 Overleg met Elan Wonen

Van de 4x per jaar dat de bewonerscommissie overleg heeft sluit Elan Wonen in elk geval 2x aan. Volgens de Overlegwet zijn er onderwerpen vastgesteld die wij moeten bespreken met de bewonerscommissies. Dit zijn bijvoorbeeld:

- Ontwikkelingen in het woongebouw, de buurt of de wijk op het gebied van leefbaarheid, werkzaamheden, projecten en participatie.
- Evaluatie van de samenwerking met de wijkregisseur, wijkbeheerder en bewonerscommissie
- Financiële verantwoording over uitgaven en activiteiten

Voor agendapunten waarbij ondersteuning nodig is kan de wijkregisseur een derde uitnodigen. Denk bijvoorbeeld aan een wijkagent of gemeente.

4.4 Communicatie en terugkoppeling aan bewoners

De bewonerscommissie draagt in het eerste kwartaal van het jaar zorg voor een terugkoppeling aan de bewoners over het voorgaande jaar. De bewonerscommissie maakt een jaarverslag. Dit is een uitwerking van de activiteiten en financiën van afgelopen jaar. Ook staan hierin de plannen voor het nieuwe jaar omschreven. De terugkoppeling aan bewoners kan door een bewonersbijeenkomst te organiseren in een algemene ruimte van een woongebouw van Elan Wonen of een wijkcentrum. Tijdens de bijeenkomst kunnen bewoners vragen stellen en ideeën aandragen bij de bewonerscommissie. Het is ook mogelijk om een nieuwsbrief te maken of een flyer en deze te verspreiden of op te hangen in het informatiebord van een woongebouw. Als er gekozen wordt voor een nieuwsbrief of flyer kunnen bewoners via het emailadres of de brievenbus reageren.

Communicatie over of van de bewonerscommissie wordt altijd tussen Elan Wonen en de bewonerscommissie afgestemd voordat het wordt verzonden naar de bewoners.

5 Ondersteuning en budget

5.1 Ondersteuning

Elan Wonen ondersteunt de bewonerscommissies op meerdere manieren. Zo is er ondersteuning bij communicatie met de bewoners en advies over hoe zaken aan te pakken. We helpen onder andere mee door:

- Meedenken met de inhoud van nieuwsbrieven of flyers. De bewonerscommissie verzorgt het ontwerp en de tekst. Elan Wonen controleert en vult aan. Ook kunnen we helpen met het afdrukken hiervan. De bewonerscommissie zorgt voor verspreiding onder de bewoners.
- Het verstrekken van formats voor een jaarverslag of bewonersbrieven, zie hoofdstuk 6.2.
- Hulp bij het 'vinden van de juiste weg'. Bijvoorbeeld binnen Elan Wonen of routes naar gemeente of hulpinstanties.

5.2 Budget

Elan Wonen vindt het belangrijk dat bewonerscommissies hun werk goed kunnen doen en wil hier graag in faciliteren. De bewonerscommissie mag gebruik maken van een zogeheten werk- en wijkbudget. Het werkbudget is bedoeld voor bijvoorbeeld website onkosten en kantoorartikelen. Het wijkbudget is bedoeld voor bijvoorbeeld het aanschaffen van een bloemetje voor nieuwe bewoners. Bij de start van de bewonerscommissie maakt de wijkregisseur afspraken over de te besteden budgetten.

5.3 Aanvraag en declareren

1. Wanneer de bewonerscommissie gebruik wil maken van het budget, legt de commissie contact met de wijkregisseur.
2. De voorziene uitgave wordt met de wijkregisseur besproken. Of deze gepast is, en zo ja, uit welk budget de uitgave dient te komen. De wijkregisseur geeft akkoord op de uitgave.
3. De bewonerscommissie kan de aanschaf doen door de uitgave zelf voor te schieten.
4. De penningmeester stuurt de bon of factuur naar de wijkregisseur, die zorg zal dragen voor de overboeking naar de penningmeester.

Wanneer het om een zodanig hoog bedrag gaat dat dit niet voorgesloten kan worden, levert de penningmeester een offerte/bon of informatie aan bij de wijkregisseur. Elan Wonen zal het bedrag vooraf overmaken naar de bankrekening van de penningmeester.

5.4 Financiële verantwoording

De bewonerscommissie neemt in het jaarverslag de financiële verantwoording op. Dit is een korte omschrijving van de uitgaven en een totaalbedrag van alle uitgaven bij elkaar opgeteld. Staan er voor het aankomende jaar grote uitgaven op de planning? Dit wordt opgenomen in het jaarverslag.

6 Bijlages

6.1 Stappenplan oprichten bewonerscommissie

1.	U neemt als bewoner(s) contact op met Elan Wonen wanneer u een bewonerscommissie wil starten. Dit kan via het huurdersportaal of klantenservice@elanwonen.nl
2.	De wijkregisseur van uw wijk neemt contact met u op. Hij/zij bespreekt met u de motivatie voor het oprichten van een bewonerscommissie. Ook nemen we met u alle stappen door die nodig zijn om een bewonerscommissie te kunnen oprichten.
3.	De wijkregisseur toetst: <ol style="list-style-type: none">1. Of er al een bewonerscommissie in uw woongebouw of buurt is opgericht. In dat geval is het niet zomaar mogelijk een nieuwe bewonerscommissie te starten.2. Of een formele bewonerscommissie past bij uw motivatie om mee te denken, mee te praten en mee te doen. Het kan zijn dat uw plannen beter passen bij een informele commissie of een meedenkgroep.3. Of u voldoende draagvlak zult krijgen in uw woongebouw, de buurt of de wijk.
4.	Als de wijkregisseur uw motivatie heeft getoetst en, samen met u, tot de conclusie is gekomen dat een bewonerscommissie het beste past vragen wij u alle bewoners in uw woongebouw, de buurt of de wijk te informeren. Dit doet u per brief of flyer, waarin in elk geval staat: <ul style="list-style-type: none">- Dat u een bewonerscommissie wilt starten en met welke motivatie.- Dat een bewonerscommissie een formele commissie is en daarmee een vertegenwoordiging van het woongebouw, de buurt of de wijk.- U geeft de bewoners 4 weken de gelegenheid om zich aan te melden voor de commissie of bezwaar te maken tegen de commissie. Aanmeldingen mogen naar de initiatiefnemer gestuurd worden, bezwaren naar Elan Wonen.
5.	Na deze 4 weken heeft u opnieuw een afspraak met de wijkregisseur om de opbrengst te bespreken. De wijkregisseur toetst: <ol style="list-style-type: none">1. Of u voldoende uw best heeft gedaan om bewoners te informeren.2. Of voldoende commissieleden zich hebben aangemeld.*3. Of er geen zwaarwegende bezwaren zijn binnengekomen. <p><i>*Bij minimaal 3 en maximaal 7 aanmeldingen worden kandidaten benoemd zonder verkiezing. Bij meer dan 7 aanmeldingen organiseert de initiatiefnemer een bewonersvergadering waarin de commissieleden worden gekozen.</i></p>
6.	De bewonerscommissie maakt samen met de wijkregisseur afspraken over: <ol style="list-style-type: none">1. De overlegstructuur en het aansluiten van Elan Wonen hierbij2. De rolverdeling tussen de leden en het aanspreekpunt voor Elan Wonen3. Doelen, taken en activiteiten4. Financiën5. Verslaglegging en verantwoording <p>De oprichting van de bewonerscommissie leggen we vast in een samenwerkingsovereenkomst.</p>

7.	Na officiële oprichting informeert de bewonerscommissie de achterban per brief/flyer. Hierin staat in elk geval: <ul style="list-style-type: none">- Per wanneer de bewonerscommissie start- Wie de commissieleden zijn inclusief hun contactgegevens- Voor welke onderwerpen de commissie kan worden aangesproken- Wanneer de commissie met elkaar overlegt en hoe de achterban hierover wordt geïnformeerd.
8.	De wijkregisseur zorgt voor vermelding van de bewonerscommissie op de website van Elan Wonen.

6.2 Formats: bewonersbrieven en jaarverslag

Bewonersbrieven

1. Format [brief](#) bij voornemen om bewonerscommissie op te richten.
2. Format [brief](#) als de bewonerscommissie is opgericht.

Jaarverslag

1. Format [jaarverslag](#)