



## Handreiking Bewonerscommissies

ingående per april 2020

**Evaluatie van handreiking op 13 december 2022  
door bestuur van de huurdersorganisatie,  
Huurdersvereniging Noord-Limburg tezamen met de  
afdelingsleden**

**verlengd vastgesteld en geldend in 2023**

## Begrippenlijst

Onderstaand een aantal belangrijke (juridische) begrippen toegelicht.

Verhuurder	:	Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent binnen De regio van Noord-Limburg, namelijk de gemeente Venray, gemeente Horst aan de Maas en gemeente Peel en Maas.
Huurder	:	Huurder van een woongelegenheden van Verhuurder, welke Huurder daarin zijn hoofdverblijf heeft.
Huurdersraad	:	Stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van alle huurders van Wonen Limburg. De Huurdersraad bestaat uit maximaal twee (2) Afgevaardigden per regionale Huurdersorganisatie en één Bestuurslid (maximaal 4). Het bestuur is het aanspreekpunt voor het bestuur van Wonen Limburg. Er is een door verhuurder Wonen Limburg betaald onafhankelijk Voorzitter en Secretaris binnen de Huurdersraad. De HVNL maakt per 01-01-2022 geen deel meer uit van dit samenwerkingsverband om moverende redenen.
Huurdersorganisatie	:	Regionale organisatie (vereniging of stichting) Bestaande uit een voorzitter, secretaris, penningmeester en overige bestuursleden welke de belangen van de Huurders van Wonen Limburg op wijk-, dorps-, stads-, of regioniveau behartigen. De Huurdersvereniging Noord-Limburg (HVNL) is een regionale Huurdersorganisatie op instellingsniveau.
Bewonerscommissie(leden)	:	Bewonerscommissie is een informele organisatie die de belangen van huurders van één of meer specifieke Wooncomplexen (2) behartigen. Een Bewonerscommissie hoeft geen rechtsvorm van een vereniging of stichting te zijn en ook geen bestuur te hebben dat is gekozen door of uit de huurders die zij vertegenwoordigen. Wel moeten zij voldoen aan artikel 1, onderdeel F, onder 2 t/m 4 van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv), ook wel Overlegwet genoemd. Er zijn minimaal drie (3) en maximaal vijf (5) Bewonerscommissieleden actief.
Wooncomplex/wooneenheid	:	Een verzameling van in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
Informatierecht	:	Houdt in dat Wonen Limburg verplicht is de Huurdersraad, Huurdersorganisatie en/of de Bewonerscommissie actief of passief tijdig van informatie te voorzien. De onderwerpen waar dit betrekking op heeft zijn uitgewerkt in een bevoegdhedentabel (zie bijlage 1).
Gekwalificeerd adviesrecht	:	Houdt in dat Wonen Limburg wettelijk verplicht is de Huurdersorganisatie en/of de Bewonerscommissie actief en vooraf om advies te vragen. Wonen Limburg kan alleen gemotiveerd van het advies afwijken.

Instemmingsrecht	:	Houdt in dat Wonen Limburg wijzigingen alleen kan Doorvoeren met instemming van de Huurdersorganisaties of de Bewonerscommissie.
Organogram	:	De organisatie van de Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg in een organo Organogram afgebeeld (zie bijlage 1).

### Buurt-, straat, of complexniveau: Bewonerscommissie (Overlegwet / Woningwet)

#### Inhoud van dit document

Dit document beschrijft de wijze waarop een Bewonerscommissie wordt opgericht, geïnstalleerd en ondersteund vanuit de Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg (HVNL) en Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent als Verhuurder.

De werkwijze, verantwoordelijkheden en afspraken zijn in overeenstemming met de Samenwerkingsovereenkomst die de Huurdersvereniging Noord-Limburg in het verleden heeft gesloten met de Stichting Huurdersraad Wonen Limburg en verhuurder Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent. De Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg heeft deze samenwerking per 01-01-2022 om moverende redenen opgezegd en heeft de voorkeur gegeven om voortaan rechtstreeks met Verhuurder overleg Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent te voeren. Mocht u hier vragen over hebben dan beantwoorden wij deze uiteraard graag.

Omdat het werkgebied in Noord-Limburg erg uitgestrekt en groot is, bestaat de mogelijkheid dat meerdere complexen binnen een woongebied een samengestelde Bewonerscommissie hebben. Hierbij gaat de voorkeur uit dat vanuit elk complex minimaal één huurder zitting heeft in de Bewonerscommissie en dat daarmee wordt voldaan aan hetgeen onder '*Bewonerscommissie(leden)*' vanuit de '*Begrippenlijst*' staat beschreven.

#### Reglement Bewonerscommissies

1. Wonen Limburg wil als verhuurder met dit reglement nadere invulling geven aan de uitwerking van de Overlegwet inzake het overleg met de Bewonerscommissies.
2. Wonen Limburg wil als verhuurder erkennen dat het in wederzijds belang is dat de Bewonerscommissies en de verhuurder met elkaar overleg voeren over die zaken die voor Bewonerscommissies van wezenlijk belang zijn.
3. Dat deze handreiking tot doel heeft, samenwerking, communicatie en overleg tussen Wonen Limburg als verhuurder en Bewonerscommissies zo goed mogelijk te laten verlopen.
4. Dat de Bewonerscommissie zich heeft aangemeld bij de Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg als regionale Huurdersorganisatie op instellingsniveau. Wanneer een Bewonerscommissie zich niet heeft aangemeld of niet voldoet of wenst te voldoen aan de inhoud van de richtlijnen van dit Handvat Bewonerscommissie dan dient zij zich aan te melden als Bewonerscommissie bij Wonen Limburg als Verhuurder.

#### Bewonerscommissie

1. De Bewonerscommissie is een informele organisatie die de belangen van huurders van één of meer specifieke wooncomplexen (2) behartigen. Bewonerscommissies hoeven geen rechtsvorm van een vereniging of stichting te zijn en ook geen bestuur te hebben dat is gekozen door of uit de huurders die zij vertegenwoordigen. Wel moeten zij voldoen aan artikel 1, onderdeel F, onder 2 t/m 4 van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv), ook wel Overlegwet genoemd.
2. De Bewonerscommissie stelt alle huurders of een vertegenwoordiger namens een inwonende huurdersgroep van een wooncomplex of wooneenheid in staat zich bij de Bewonerscommissie aan te sluiten.
3. De Bewonerscommissie wordt bij voorkeur gevormd door huurders. De zittingsduur is niet bepaald. Uit het midden van de Bewonerscommissie wordt een Voorzitter, een Secretaris en maximaal drie (3) leden gevormd. De functie van Voorzitter en Secretaris kan in het uiterste geval door één persoon worden vervuld. Dit heeft echter niet de voorkeur.

4. De zittingsduur eindigt in overleg met de Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg (HVNL), door:
  - Beëindiging van de huurovereenkomst van of door het betreffende lid;
  - Bedanken voor het lidmaatschap van of door het betreffende lid;
  - Overlijden van het betreffende lid;
  - Onvoldoende of niet functioneren van of door het betreffende lid, dit in overleg met de Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg;
  - Op voordracht van de huurders tijdens een bijeenkomst van of door het betreffende lid.
5. De Bewonerscommissie informeert de huurders van het wooncomplex of de wooneenheid over haar ontwikkelingen, activiteiten en betreft de huurders bij haar standpuntbepalingen.
6. De Bewonerscommissie schrijft minstens eenmaal een vergadering uit voor de huurders waarin zij verantwoording aflegt over haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt. De Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg (HVNL) ontvangt een afschrift van de notulen van dit overleg en een presentielijst.
7. De Bewonerscommissie toont op verzoek van Wonen Limburg als Verhuurder aan welk deel van de huurders van een wooncomplex of wooneenheid zij vertegenwoordigd, op welke wijze zij de huurders betreft bij haar standpuntbepalingen en hoe de communicatie met de huurders plaatsvindt en welke rol de Huurdersorganisatie, de Huurdersvereniging Noord-Limburg daarin heeft.
8. De Verhuurder kan besluiten een Bewonerscommissie niet te erkennen in de zin van de WOHV (Overlegwet), indien de commissie niet aannemelijk kan maken dat zij namens de Huurders van het wooncomplex of wooneenheid met de Verhuurder in overleg kan treden.
9. Wanneer er meerdere Bewonerscommissies voor hetzelfde wooncomplex of wooneenheid zijn opgericht, kan Wonen Limburg als verhuurder besluiten slechts de Bewonerscommissie als gesprekspartner te erkennen die het meest representatief is.

### Overlegwet

#### Artikel 1. Informatie aan de Bewonerscommissies

1. Wonen Limburg informeert de Bewonerscommissie uit eigen beweging schriftelijk als Wonen Limburg voornemens is tot wijziging van het door Wonen Limburg gevoerde beleid of beheer ten aanzien van onderwerpen genoemd in het bevoegdheidentabel van Wonen Limburg (bijlage 2).
2. Wonen Limburg kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich hiertegen verzet.

#### Artikel 2. Instemmingsrecht Bewonerscommissies

1. Met betrekking tot de onderwerpen vanuit het bevoegdheidentabel (bijlage 2) wordt aan een Bewonerscommissie gekwalificeerd adviesrecht dan wel instemmingsrecht verleend.
2. Wonen Limburg voert een voornemen tot vaststelling of wijziging in het door Wonen Limburg gevoerd beleid op complexniveau, voor zover vastgelegd in het bevoegdheidentabel, niet uit, dan nadat Wonen Limburg binnen een door Wonen Limburg aan te geven periode van ten minste zes weken na het verstrekken van voldoende en duidelijke informatie, de Bewonerscommissie in staat heeft gesteld met Wonen Limburg over de verstrekte informatie overleg te voeren, een standpunt in te nemen en indien de Bewonerscommissie dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
3. Binnen twee weken na ontvangst van een schriftelijk advies als bedoeld in het vermelde onder lid twee (2), deelt Wonen Limburg, indien Wonen Limburg het advies geheel of gedeeltelijk niet volgt, schriftelijk aan de Bewonerscommissie de redenen daarvoor mee.
4. Wonen Limburg kan het voornemen uitvoeren;
  - A. Na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de Bewonerscommissie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen.
  - B. Nadat de door Wonen Limburg gestelde termijn, bedoeld in lid twee (2), is verstreken.
  - C. Drie dagen nadat een schriftelijke mededeling in lid drie (3) door de Bewonerscommissie is ontvangen.

#### Artikel 3. Overleg tussen Wonen Limburg en Bewonerscommissies

1. De Bewonerscommissie bepaalt in samenspraak met een medewerker van Wonen Limburg wanneer zij overleg wenst te plegen. Over het algemeen zal dit minimaal tweemaal per jaar zijn. (is meestal in de praktijk met een Wijk-/Complexbeheerder/

- Huismeester + Medewerker Leefbaarheid).
2. Het overleg met de Bewonerscommissie heeft betrekking op de onderwerpen die op het complex een rol spelen.
  3. Buiten het jaarlijks overleg kan op verzoek van de Bewonerscommissieleden of Wonen Limburg overleg plaatsvinden als dit door de verzoeker als gewenst wordt geacht, denk hierbij bijvoorbeeld aan informatieverstrekking.
  4. Datum en agenda voor het overleg worden op initiatief van de Bewonerscommissie, in overleg met Wonen Limburg en de Bewonerscommissieleden, vastgesteld. Partijen hebben beiden het recht onderwerpen op de agenda te plaatsen.
  5. Beide partijen kunnen zich laten bijstaan door deskundige adviseurs, indien dit voor de behandeling noodzakelijk is.
  6. Uiterlijk een week voor de datum van het overleg, informeren partijen elkaar over de gewenste deskundigen. Partijen kunnen aangeven of zij bezwaar hebben tegen de aanwezigheid van één of meer deskundigen tijdens het overleg.
  7. Wonen Limburg kan besluiten over bepaalde onderwerpen gezamenlijk te overleggen met meerdere Huurdersorganisaties en/of Bewonerscommissies op complexniveau.

#### **Artikel 4. Advies**

1. Wonen Limburg voert een voornemen tot wijziging in het door haar gevoerde beleid of beheer, bedoeld in artikel 3, lid 2, niet uit dan nadat zij binnen een door haar aan te geven periode van tenminste zes (6) weken na het verstrekken van de informatie, de Huurdersorganisatie of de Bewonerscommissie in staat heeft gesteld met haar over de verstrekte informatie overleg te voeren en indien de huurdersorganisatie of de Bewonerscommissie dat wenst daarover een schriftelijk advies uit te brengen.

#### **Artikel 5. Faciliteiten**

1. Wonen Limburg stelt de Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg (HVNL) in staat om de Bewonerscommissie door haar voldoende en tijdig te informeren zodat de benodigde acties getroffen kunnen worden.

#### **Artikel 6. Geschillen**

1. Geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit deze handreiking, al dan niet in combinatie met de Overlegwet, kunnen op verzoek van één der partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan de Huurcommissie.

#### **Artikel 7. Slotbepalingen**

1. Dit reglement geldt voor onbepaalde tijd en treedt in werking vanaf januari 2023 voor bestaande en nieuw op te richten Bewonerscommissies.
2. Het reglement wordt opgesteld en gewijzigd na overleg met de aanwezige afgevaardigden van de Bewonerscommissies met de Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg (HVNL) als regionale huurdersorganisatie op instellingsniveau.

## Verwachtingen Bewonerscommissies versus Huurdersvereniging Noord-Limburg

Hieronder zijn in een korte weergave de verwachting van de Bewonerscommissies in relatie tot de Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg en zo praktisch mogelijk verwoord. Deze weergave kan als praktische handreiking worden gebruikt in de totstandkoming en het behoud van de Bewonerscommissie.

### Organisatievorm van een Bewonerscommissie behorend tot de HVNL

Een Bewonerscommissie bestaat uit minstens drie (3) en maximaal vijf (5) vertegenwoordigers. Een Bewonerscommissie hoeft geen rechtsvorm van een vereniging of stichting te zijn en ook geen bestuur te hebben dat is gekozen door of uit huurders die zij vertegenwoordigen. Wel moeten zij voldoen aan artikel 1, onderdeel F, onder 2 t/m 4 van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv), ook wel Overlegwet genoemd. Het heeft de voorkeur dat de vertegenwoordigers huurder zijn van een woning van verhuurder Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent van het desbetreffende wooncomplex of woongelegenheid waar de Bewonerscommissie van zal worden opgericht. Ook dient de huurder dan lid te zijn van de Huurdersorganisatie, de Huurdersvereniging Noord-Limburg. De vertegenwoordigers behartigen de belangen van de huurders in het betreffende wooncomplex of woongelegenheid.

De rollen of functies binnen een Bewonerscommissie zijn als volgt:

1. Voorzitter
2. Secretaris
3. Bewonerscommissielid
4. Bewonerscommissielid
5. Bewonerscommissielid

Wanneer er organisatorische wijzigingen binnen de Bewonerscommissie zijn dan is dit aan de Voorzitter en/of de Secretaris van de betreffende Bewonerscommissie om dit zo spoedig mogelijk via e-mail ([info@hv-nl.nl](mailto:info@hv-nl.nl)) aan het Secretariaat van de Huurdersvereniging Noord-Limburg door te geven.

Bovengenoemde rollen of functies binnen een Bewonerscommissie zijn geen bestuursfuncties omdat een Bewonerscommissie niet is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). Het bestuur van de Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg is wel ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (KvK) en heeft als zodanig wel te maken met bestuursleden. Voor meer informatie over de organisatievorm van de Huurdersorganisatie, de Huurdersvereniging Noord-Limburg wordt verwezen naar het organogram in de bijlage (bijlage 1).

Een Bewonerscommissie werkt zelfstandig met ondersteuning van de Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg op informatierecht, instemmingsrecht en het overlegrecht. Het bestuur van de Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg adviseert een Bewonerscommissie om vier (4) keer in één kalenderjaar te overleggen/vergaderen en een vijfde (5<sup>e</sup>) overleg/vergadering te beleggen voor alle bewoners van het wooncomplex om haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar en om een jaarlijks treffen, bijv. een buurtbarbecue of een nieuwjaarsbijeenkomst vast te stellen. De Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg ontvangt een afschrift van de notulen van deze overleggen/vergaderingen en aan het einde van het jaar een ondertekende presentielijst.

### Vrijwilligersvergoeding van een Bewonerscommissie behorend tot de HVNL

De Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg vindt het belangrijk dat vrijwilligers beloond worden, daar horen zeker de leden van de Bewonerscommissies bij. Daarom hebben we in overleg met Verhuurder Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent besloten om een (intern) vergoedingsbeleid op te stellen. Het vergoedingsbeleid is vastgesteld om vrijwilligers een financiële waardering te geven. Bewonerscommissieleden kunnen hier dan dus ook aanspraak op maken. Hier zijn echter geen juridische verplichtingen of rechten aan verbonden.

De vastgestelde vergoeding betreft EUR 15,00 per vergadering per persoon voor een Bewonerscommissie met maximum van EUR 150,00 per kalenderjaar. De uitbetalingen van de vrijwilligersvergoedingen voor Bewonerscommissies vinden plaats in januari van het eerstvolgende jaar mits de notulen van de gehouden overleggen/vergaderingen en de ondertekende presentielijst aan het Secretariaat van de Huurdersvereniging Noord-Limburg per e-mail ([info@hv-nl.nl](mailto:info@hv-nl.nl)) zijn verstrekt. Wanneer deze documenten niet **vóór 1 januari van het eerstvolgende jaar** zijn verstrekt aan het Secretariaat van de Huurdersvereniging Noord-Limburg, zal niet overgegaan kunnen worden tot de uitbetaling van de vrijwilligersvergoeding.

#### **Notulen van overleggen/vergaderingen en bijbehorende presentielijst van een Bewonerscommissie behorend tot de HVNL**

Het Secretariaat van de Huurdersvereniging Noord-Limburg ontvangt door het jaar heen graag de notulen van de overleggen/vergaderingen die zijn gemaakt door de Bewonerscommissie via e-mail ([info@hv-nl.nl](mailto:info@hv-nl.nl)). Uiterlijk op 1 januari van het eerstvolgende jaar ontvangt het Secretariaat graag ook per e-mail de ondertekende presentielijst. Zie voor verdere info **“Vrijwilligersvergoeding van een Bewonerscommissie behorend tot de HVNL”**.

#### **Saamhorigheidskosten van een Bewonerscommissie behorend tot de HVNL**

De Huurdersvereniging Noord-Limburg verstrekt jaarlijks een bijdrage aan een Bewonerscommissie.

- EUR 50,00 (cadeaukaart Bol.com) om zo aan de Bewonerscommissie een (gedeelte) van haar onkosten te vergoeden zoals bijvoorbeeld kosten voor inktcartridge, printpapier, enzovoorts.
- EUR 100,00 (cadeaukaart Albert Heijn) om zo aan de Bewonerscommissie een (gedeeltelijke) saamhorigheidsvergoeding te verstrekken zoals bijvoorbeeld kosten voor koffie, thee, een kleine versnapering tijdens een Bewonerscommissievergadering of een georganiseerde samenkomst van de bewoners van het wooncomplex/wooneenheid.

Ter informatie: wanneer u zaken in het kader van de uitvoering van de Bewonerscommissie wilt kopiëren dan kan de Bewonerscommissie er ook voor kiezen om dit te kopiëren binnen het kantoor van de Huurdersvereniging Noord-Limburg en/of binnen de buurtwinkels van Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent, uw Verhuurder, in dit geval in Venray, Horst en/of Panningen..

#### **Bankrekening voor Bewonerscommissies behorend tot de HVNL**

De Huurdersvereniging Noord-Limburg heeft gezorgd voor een bankrekening die in het belang van Bewonerscommissies gebruikt zouden kunnen worden. Denk hierbij aan gelden die een Bewonerscommissie ontvangt vanuit het leefbaarheidsfonds van Verhuurder Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent. De bedragen vanuit dit fonds kunnen op een aparte rekening van de Huurdersvereniging Noord-Limburg worden geparkeerd. Het beheer van de gelden valt onder de verantwoordelijkheid van de Penningmeester van de Huurdersvereniging Noord-Limburg en niet onder de verantwoordelijkheid van een Bewonerscommissielid en/of natuurlijk persoon (juridisch begrip) omdat hij/zij dit dan anders op een privérekening onder eigen tenaamstelling zou ontvangen en hier bepaalde risico's aan kunnen zitten die we graag voorkomen.

*Wat heeft de Huurdersvereniging Noord-Limburg van u nodig om van bovenstaande dienst gebruik te kunnen en mogen maken?*

De documentatie waarop de goedkeuring vanuit verhuurder Wonen Limburg c.q. Wonen Limburg Accent is vastgelegd en gecommuniceerd aan de betreffende Bewonerscommissie m.b.t. de leefbaarheidsaanvraag. Vervolgens ontvangen we graag de factuur van de organisatie en/of de contactpersoon die uitvoering gaat geven aan hetgeen waar de leefbaarheidsaanvraag betrekking op heeft. Vervolgens wordt het bedrag door de Penningmeester van de Huurdersvereniging Noord-Limburg aan desbetreffende overgemaakt.

*Informatie voor Wonen Limburg vanwege toesturen vergoeding vanuit leefbaarheidsaanvraag*

Tenaamstelling rekeningnummer: Bewonerscommissies-rekening HVNL

IBAN: NL79 RABO 0352 1628 56

**Een Bewonerscommissie vaardigt één lid af in de Afdeling van de HVNL**

De Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg heeft drie (3) afdelingen, namelijk Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas. Eén van de Bewonerscommissieleden wordt geacht aan te sluiten tijdens een afdelingsoverleg/vergadering. Afdelingen komen minimaal vier (4) keer per jaar bij elkaar.

**Vereniging van Eigenaren (VvE) behorend tot een Bewonerscommissie van de HVNL**

Binnen een Bewonerscommissie van een wooncomplex kan sprake zijn van een combinatie van huurwoningen en koopwoningen. Dit is een specifieke situatie waar secuur naar gekeken dient te worden. Voor meer informatie kunt u contact met de Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg opnemen. Wij adviseren u vervolgens om een afspraak met ons te plannen voor tekst en uitleg.

**Voor alle zaken die niet zijn vastgelegd in dit handvat?**

Hiervoor is het belangrijk om cases met elkaar te bespreken om vervolgens samen te kijken naar pragmatische oplossingen en om eventuele collectieve rode draden te verbinden om dit vervolgens alsnog vast te laten leggen in deze handreiking op Bewonerscommissieniveau.