

## Als bewonerscommissie in overleg

- samenvatting belangrijkste regelingen en afspraken
- Ymere in het kort
- Nog meer regels en wetten



versie: juli 2009

---

Dit stuk bevat handige informatie voor bewonerscommissies. Het is een vervolg op de brochure "Aan de slag met de bewonerscommissie".

### Samenvatting belangrijkste regelingen en afspraken

Het is handig wanneer u als bewonerscommissie kennis neemt van de volgende stukken. De stukken zijn allemaal te vinden in de Informatiemap voor bewonerscommissies:

1. Samenwerkingsovereenkomst en Participatiereglement
2. Aanpakplannen, afgesproken met Ymere West
3. Regeling SBO vergoedingen complexorganisaties
4. Statuten SBO
5. Klachtenreglement Ymere

#### 1. Samenwerkingsovereenkomst en Participatiereglement

In de samenwerkingsovereenkomst + Participatiereglement, afgesproken tussen het Platform Bewoners Ymere (PBY) en Ymere is vastgelegd hoe het overleg tussen Ymere en de bewoners op alle niveaus hoort te verlopen. Het gaat dan om de volgende niveaus van overleg:

1. het overleg met de Raad van Bestuur over het algemene beleid van Ymere. Hier zijn de bewoners vertegenwoordigd door PBY.
2. het overleg met de vestigingsdirecties over het werk van Ymere in de vestiging. Hier zijn bewoners vertegenwoordigd door de lokale huurdersorganisatie, in Amsterdam is dit SBO. Daarnaast kan er in de vestiging ook een complexoverstijgend overleg met alle bewonerscommissies gezamenlijk zijn.
3. het overleg over het complex tussen Ymere en de bewonerscommissie.

Vooral het Participatiereglement is voor bewonerscommissies van belang. Hierin staan de belangrijkste rechten van bewonerscommissies:

- tijdig en kosteloos geïnformeerd worden over alles wat voor het complex van belang is;
- gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen aan Ymere, Ymere moet binnen 6 weken gemotiveerd op zo'n advies reageren;
- minimaal twee keer per jaar overleg. In het voorjaar komt in elk geval de afrekening servicekosten aan bod, in het najaar het onderhoudsplan voor het volgende jaar;
- vaker overleg als de bewonerscommissie dat wil;
- vastlegging van afspraken in een overlegprotocol als de bewonerscommissie of Ymere dit wil;
- een vaste contactpersoon bij Ymere;
- indien gewenst het doorgeven van mutaties in het huurdersbestand zodat de BC kennis met nieuwe huurders kan maken;

- indien gewenst binnen een maand een schouw van het complex, minimaal recht op twee schouwen per jaar.
- ondersteuning (inhoudelijk, technisch, financieel) door of via SBO.

Ook staat beschreven waaraan een bewonerscommissie moet voldoen om recht te hebben op het bovenstaande. Het gaat dan onder meer om:

- de bewonerscommissie bestaat uit huurders van het complex;
- de leden worden gekozen of benoemd door de huurders van het complex;
- de bewonerscommissie staat open voor iedereen uit het complex;
- de bewonerscommissie informeert de huurders over de resultaten van het overleg met Ymere;
- de bewonerscommissie legt eenmaal per jaar verantwoording af aan SBO, zowel inhoudelijk (d.m.v. een kort verslag of nieuwsbrieven) als financieel.

SBO werkt inmiddels, samen met de collega-huurlersorganisaties bij Ymere aan een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst die de huidige Samenwerkingsovereenkomst + Participatiereglement zal vervangen. Inhoudelijk zullen de afspraken alleen maar beter en duidelijker worden. Naar verwachting worden de nieuwe afspraken in november 2009 ondertekend.

## 2. Aanpakplannen, afgesproken met Ymere West

Een aantal jaren terug hebben SBO, de bewonerscommissies uit West en Ymere West een aantal "Aanpakplannen" vastgelegd. Deze hebben een wat minder formele status, maar kunnen ook in de andere vestigingen goed als voorbeeld dienen voor de werkwijze van het overleg tussen de bewonerscommissie en Ymere. Er zijn aanpakplannen gemaakt voor 4 zaken die voorkomen tijdens het overleg:

- groot of planmatig onderhoud
- leefbaarheid
- servicekosten
- omgangsvormen bewonerscommissie en Ymere.

## 3. Regeling SBO vergoedingen aan complexorganisaties

In deze regeling van SBO staat beschreven onder welke voorwaarden een bewonerscommissie in aanmerking komt voor de financiële vergoedingen van SBO. Er is in elk geval recht op een standaardvergoeding van € 200 (peiljaar 2008). Het is mogelijk extra geld te krijgen onder overlegging van een onderbouwde begroting.

De vergoeding wordt per half jaar uitbetaald, het aanvraagformulier wordt twee keer per jaar door SBO verstuurd aan de penningmeester van de Bewonerscommissie.

## 4. Statuten Stichting Bewoners Organisatie - SBO

De statuten vormen de officiële en democratische basis van SBO.

Hierin is vastgelegd hoe wat de doelstelling is van SBO, hoe het bestuur wordt samengesteld, hoe het bestuur zich moet verantwoorden, hoe de Stichtingsraad werkt, etc.

Het bestuur van SBO is verplicht zich aan de statuten te houden.

## 5. Geschillenreglement Ymere

Het kan gebeuren dat een huurder of een bewonerscommissie niet tevreden is over de manier waarop Ymere hem bejegent. In zo'n geval kunt u SBO vragen om te bemiddelen, maar als dat niet helpt is het zeker de moeite waard om een klacht in te dienen. Wanneer de vestiging de klacht niet alsnog naar uw tevredenheid wordt opgelost, zal de onafhankelijke geschillenadviescommissie er een uitspraak over doen. Deze commissie bestaat uit drie mensen, waarvan er één is aangewezen door SBO.

In het reglement staat beschreven hoe de klachtenafhandeling in zijn werk gaat.

Geschillenadviescommissie

Postbus 519

1000 AM Amsterdam

---

### **Ymere in het kort**

Ymere is een grote, regionaal werkende woningcorporatie met 82.500 woningen. De woningen worden beheerd vanuit zeven regiokantoren, waarvan vier in Amsterdam.

Het algemene beleid wordt bepaald door de Raad van Bestuur, bestaande uit een voorzitter (Roel Steenbeek) en drie portefeuillehouders. De voor huurders belangrijkste portefeuillehouder is die van Wonen (Pieter de Jong). Hij is verantwoordelijk voor het beheer vanuit de regiokantoren. Elk regiokantoor heeft een regiodirecteur plus één of meer rayonmanagers. Het contact met de bewoners en bewonerscommissies wordt verzorgd door een aantal woonconsulenten per vestiging.

Ymere is begin 2008 gefuseerd met de Woonmaatschappij en verder gegaan onder de naam Ymere.

Vanaf begin 2009 zijn er vier regiokantoren West, Centrum, Oost en Noord.

Ymere werkt sindsdien ook met één gratis telefoonnummer: 0800 0006

en één e-mailadres: [klantenservice@ymere.nl](mailto:klantenservice@ymere.nl)

Internet: [www.ymere.nl](http://www.ymere.nl)

#### Regiokantoor Oost

Muiderstraatweg 19,1111 PS Diemen

regiodirecteur: Eric van Kaam

managers gebiedsbeheer: Wout Kranen en Carina Hooiveld

#### Regiokantoor Noord

Floraweg 200,1032 ZG Amsterdam

regiodirecteur: Ron Onverzaagt

manager gebiedsbeheer: Franka Kanters

Regiokantoor West  
Anderlechtlaan 200, 1066 HL Amsterdam  
vestigingsdirecteur: Jan Voskamp  
manager gebiedsbeheer: Henk Pauw (binnen de ring) en Kenneth Edam (buiten de ring)

Regiokantoor Centrum  
Mauritskade 17a, 1091 CG Amsterdam  
regiodirecteur: Anke Huntjens  
manager gebiedsbeheer: Lotte Akveld

---

## **Nog meer regels en wetten**

Alsof het met alle bovenstaande regelingen nog niet genoeg is, informeren we u graag ook nog over een aantal belangrijke andere regels en wetten die voor een bewonerscommissie van belang kunnen zijn, of waar u mee te maken kan krijgen.

### Overlegwet

De Overlegwet – voluit Wet op het overleg huurders verhuurder – is de basis voor al het overleg tussen huurdersorganisaties, bewonerscommissies en verhuurders. Zo geeft de wet ook de richtlijnen waarop de Samenwerkingovereenkomst, het participatiereglement en de regeling vergoedingen zijn gebaseerd.

De Overlegwet geldt voor alle verhuurders met meer dan 25 woningen, zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders. Januari 2009 is de nieuwe Overlegwet in werking getreden. Nieuw voor bewonerscommissies ten opzichte de oude regelgeving is dat zij betrokken moeten worden bij het beleid inzake herstructurering van buurten of wijken, als zij dat willen uiteraard. De positie van de huurder wordt hierdoor op dit niveau versterkt.

Ook is het recht op overleg beter omschreven.

- de verhuurder overlegt over een onderwerp als de huurdersorganisatie of bewonerscommissie dat wil;
- de verhuurder overlegt tenminste éénmaal per jaar met huurdersorganisatie en bewonerscommissie. De huurdersorganisatie en bewonerscommissie kunnen gezamenlijk worden uitgenodigd;
- huurdersorganisatie en bewonerscommissie hebben recht om eigen onderwerpen te agenderen;
- er kunnen externe deskundigen aan het overleg deelnemen.

### Besluit Beheer Sociale Huursector – BBSH

Het BBSH is een soort “grondwet” voor woningcorporaties. Woningcorporaties moeten zich hieraan houden. In het BBSH is vastgelegd waar woningcorporaties zich mee bezig mogen houden en op welke doelgroep zij zich moeten richten. Op grond van het BBSH is de corporatie ook verplicht een onafhankelijke klachtencommissie te hebben.

### Huur(prijs)wetgeving

De huurwetgeving beschermt iedere individuele huurder in Nederland tegen mogelijk machtsmisbruik door verhuurders. De regels zijn onder andere vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte, het Besluit Kleine Herstellingen en het Besluit Servicekosten. Onder andere de landelijke Huurcommissie kan worden ingeschakeld als een verhuurder zich niet aan de regels houdt.

De Huurcommissie geeft diverse folders uit waarin de wetgeving wordt uitgelegd. Internet: [www. huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl)

### Kaderafspraken Sociaal Plan Amsterdam

De "Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering 2008 t/m 2010" zijn overeengekomen tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam.

Hierin staat hoe verhuurders met huurders moeten omgaan wanneer er ingrijpende plannen voor een complex worden gemaakt. Het gaat dan om de wijze van omgaan met huurders en bewonerscommissies, voorrang bij eventuele verhuizing en financiële vergoedingen.

De Kaderafspraken zijn een minimum. In een complex, buurt of wijk kunnen altijd verder gaande afspraken gemaakt worden, specifiek voor de betreffende situatie.