

MEER WOONPLEZIER BEGINT BIJ EEN GOEDE HUURDERSVERENIGING

Inspraak en overleg: de kracht van het collectief

Huurdersverenigingen zijn van grote waarde voor Amvest, de eigenaar van uw woning. Ze zijn een onmisbare schakel in de communicatie en samenwerking tussen de huurders en de verhuurder, uw vastgoedmanager. Hoe meer huurders – georganiseerd in verenigingen - participeren in informatie-uitwisseling, advies, inspraak en overleg, hoe beter de woningen en diensten afgestemd kunnen worden op de woonwensen van diezelfde huurders.

Is er nog geen huurdersvereniging in uw complex, straat of woonblok, leest u deze folder dan aandachtig door. U leest wat een huurdersvereniging doet, wat het verschil is tussen een huurdersvereniging en een bewonerscommissie, en wat u met een goed werkende huurdersvereniging allemaal kunt bereiken. Bovendien leest u hoe u een huurdersvereniging kunt oprichten.

Wat is een huurdersvereniging?

Huurders kunnen lid worden van de (op te richten) vereniging en zo meepraten over het woonplezier in en rond hun woning. De huurdersvereniging bundelt de krachten van de individuele huurders om gezamenlijke woonwensen gerealiseerd te krijgen. U kunt met elkaar bespreken wat u wilt bereiken. Dat kan heel specifiek zijn, bijvoorbeeld het oplossen van een verkeersonveilige situatie of algemener zoals het behartigen van de belangen van de bewoners in een complex of buurt.

Het verschil tussen een huurdersvereniging en een bewonerscommissie

Het belangrijkste verschil tussen een huurdersvereniging en een bewonerscommissie is de rechtspositie. Een huurdersvereniging is in tegenstelling tot een bewonerscommissie een officiële rechtspersoon, die zonodig een beroep op de wet kan doen en juridische stappen kan ondernemen.

Daarnaast zijn er voor een vereniging nog rechten en plichten vastgelegd. Een vereniging behoort een eigen giro- of bankrekening te hebben en sluit persoonlijke aansprakelijkheid van bestuursleden uit. Leden (huurders) betalen een bescheiden contributie voor hun lidmaatschap. De kosten van het lidmaatschap verschillen per vereniging, maar zijn in de regel minimaal. Bovendien biedt Amvest financiële ondersteuning aan alle verenigingen.

Een vereniging moet ieder jaar een algemene ledenvergadering houden en het gekozen beleid ter discussie stellen. Wie het niet eens is met het beleid, kan dit tijdens deze vergadering aangeven. De bestuursleden van de vereniging worden door de leden gekozen; iets wat bij een bewonerscommissie of stichting niet hoeft. De huurdersvereniging moet tot slot bij de oprichting statuten vastleggen, heeft een huishoudelijk reglement en is verplicht zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel. Dit geeft de vereniging de nodige rechten. Zo zijn verhuurders volgens de Overlegwet verplicht de huurdersvereniging te erkennen als officiële gesprekspartner; iets dat Amvest al sinds de jaren '90 doet. Met bewonerscommissies kán er contact zijn, maar het is niet verplicht.

Een huurdersvereniging oprichten

Als een huurdersvereniging eenmaal is opgericht, kost het de bestuursleden en leden in de regel niet veel tijd om de vereniging actief te houden. De oprichting zelf vergt wat voorbereiding en tijd, maar wie met enkele enthousiaste medebewoners een huurdersvereniging wil oprichten, kan daarbij rekenen op de steun van de vastgoedmanager.

Wat moet u doen voordat u een door de wet erkende huurdersvereniging bent?

1. Verzamel een groep van liefst 5 enthousiaste mensen die de nodige stappen willen ondernemen om de vereniging op te richten. Deze mensen kunnen in ieder geval als voorlopig bestuur optreden. Verdeel de rollen/functies van voorzitter, secretaris, penningmeester en algemene bestuursleden. De voorzitter fungeert vaak al in de oprichtingsfase als kartrekker.
2. Laat het Platform Amvest Huurders en uw vastgoedbeheerder weten dat u van plan bent een huurdersvereniging op te richten. Zij zullen u hierbij van dienst zijn en kunnen u verder helpen. Het contactadres van het Platform Amvest Huurders is: www.platformamvesthuurders.nl.
3. Stel de statuten van uw vereniging op. De statuten van een vereniging moeten in het Nederlands bij een notaris worden vastgelegd. De kosten van de notaris inclusief de kosten voor het passeren van de acte worden door Amvest vergoed. U kunt de nota hiervoor indienen bij uw vastgoedmanager.
4. De statuten moeten de volgende onderdelen bevatten:
 - De naam en vestigingsplaats van de huurdersvereniging;
 - Het doel van de vereniging;
 - Welke verplichtingen hebben de leden of hoe worden kunnen die verplichtingen bepaald worden (bijvoorbeeld het betalen van contributie);
 - Hoe wordt de algemene vergadering gehouden; Hoe bestuurders benoemd en ontslagen worden;
 - Waar gaat het geld naartoe als de vereniging of stichting wordt opgeheven.

'Meebeslissen over uw woonplezier'

U kunt bij het Platform Amvest Huurders een voorbeeld opvragen van een dergelijk document, dat u kunt aanpassen naar uw persoonlijke wensen. Alleen de belangrijkste zaken moeten in de statuten worden vastgelegd. Meer gedetailleerde afspraken over de werkwijze van de vereniging worden opgenomen in een huishoudelijk reglement, dat niet door de notaris hoeft worden vastgelegd en dat niet ingeschreven wordt bij de Kamer van Koophandel.

5. Beleg een vergadering waarbij u alle huurders uitnodigt. In deze vergadering legt u uit dat u van plan bent een huurdersvereniging op te richten. U kunt tijdens deze vergadering de door u opgemaakte concept statuten presenteren en in eerste instantie door uw toekomstige leden laten goedkeuren. Worden deze statuten goedgekeurd, dan kunt u deze laten passeren bij de notaris en de vereniging is opgericht. Verder stelt u tijdens de vergadering het voorlopige bestuur voor aan de leden en laat deze eventueel benoemen. Leg uit welke zaken u voor de huurders wilt gaan verrichten, leg een begroting voor en vertel de leden wat u van hen voor financiële bijdrage verwacht. Amvest vergoedt een standaard bedrag per wooneenheid en dit is een redelijke bijdrage maar wellicht is het noodzakelijk toch de eerder genoemde bijdrage aan de huurders te vragen.
6. Stel op basis van de statuten een huishoudelijk reglement voor de vereniging op.
7. Ga naar de Kamer van Koophandel en laat de statuten inschrijven in het verenigingenregister van de KvK. Dat is erg belangrijk voor de toekomst. Deze nota voor de inschrijving kunt u bij uw vastgoedmanager indienen. De jaarlijkse bijdrage aan de KvK wordt door de vereniging zelf betaald.
8. Ga naar een bank van uw keuze en vraag daar advies voor het openen van een zakelijke betaalrekening.
9. Is uw huurdersvereniging opgericht, meld dit dan bij het Platform Amvest Huurders. U wordt automatisch en kosteloos lid van het Platform.

'Een goed georganiseerde huurdersvereniging werkt!'

Een huurdersvereniging in actie

Het bestuur en de leden van iedere huurdersvereniging vergaderen gemiddeld 1 tot 2 keer per jaar met elkaar over onderwerpen als onderhoud, servicekosten, huurprijnsbeleid, de dienstverlening van uw vastgoedmanager en veiligheid. De afspraken en wensen die uit dit overleg naar voren komen, bespreekt het verenigingsbestuur 1 tot 2 keer per jaar met de vastgoedmanager. Het gaat hier om complex/verenigings specifieke zaken. Eén tot 2 keer per jaar vergadert het verenigingsbestuur met het overkoepelende Platform Amvest Huurders over complexoverstijgende zaken, die deze zaken dan weer met Amvest bespreekt. Wat het Platform nog meer voor u als huurdersvereniging kan betekenen, leest u in de folder 'Platform Amvest Huurders.' Deze folder treft u tevens aan in uw huurderinformatiemap. Ook kunt u deze downloaden op de website www.platformamvesthuurders.nl of u kunt een exemplaar aanvragen bij het secretariaat van het Platform Amvest Huurders.