**H.V. Nieuw Lekkerland en H.V. Lek en Waard Wonen.**

**Notulen van de vergadering van 3 mei 2017.**

**Locatie “de Hoge Boei “ in Nieuw Lekkerland.**

**Aanwezig**: H. Weevers, D. de Kock, P. de Dzon, K. Hol. J. v. Houwelingen, H. Otten, M. Hakkesteegt,

E. Rozendaal en N. Elzinga.

Verslag van N. Elzinga.

**1. D. de Kock opent de vergadering.**

**2. De bespreking notitie Statuten o.l.v. H. Weevers**.

Het opgestelde schema over de werkzaamheden voor de fusie tussen beide huurdersverenigingen loopt wat vertraging op. Het overleg met het voltallige bestuur, wat in april was gepland, is deze vergadering. In mei volgt het gesprek met de notaris en beide voorzitters. Dan is er de gedachtegang over de functies in de nieuwe huurdersstichting / vereniging. Er moet een beleidsplan gemaakt worden en een opheffingsvergadering gepland.

1. Wordt er gekozen voor een stichting of een vereniging. Beide mogelijkheden kunnen, mits er overleg wordt gepleegd met de achterban. Een vereniging heeft leden een stichting niet. Een stichting benoemt de bestuursleden, bij een vereniging wordt het bestuur gekozen door de leden. Bij een vereniging kan iedereen aansluiten, moet er een jaarvergadering plaatsvinden, moet de achterban betrokken worden en wordt het bestuur gekozen door de leden. Een vereniging heeft daardoor een democratischer imago. Een stichting is slagvaardiger.
2. Bij een vereniging is de ledenvergadering het hoogste orgaan. Een stichting heeft alleen een bestuur. De keuze om na de fusie een vereniging of een stichting te worden, moet het huidige bestuur zelf bepalen.

H. Weevers adviseert de argumenten met pro en de contra`s te benoemen, dat kan helpen het besluit voor een stichting of vereniging te nemen.

H. Otten vreest bij de keuze voor een vereniging, de zeggenschap van de leden. Als voorbeeld geeft hij de situatie in Langerak aan, waar èèn mevrouw erg ver gaat in haar medezeggenschap.

Daarom is hij voor een stichting.

Een ander argument voor een stichting is, dat er een jaarvergadering is, die toegankelijk is voor alle huurders, bij een vereniging is er een scheiding tussen leden en niet-leden.

Alle bestuursleden, ook M. Hakkesteegt, die later in de vergadering komt, kiezen voor een stichting.

De naam voor de stichting wordt: HUURDERSSTICHTING LEK EN WAARD WONEN,

Het lidmaatschap is gratis en het donateurschap moet opgeheven worden. Het bestuur moet bestaan uit huurders en uit minimaal 3 en maximaal 9 personen.

Wettelijk moet het bestuur door huurders uit huurders gekozen worden.

Er kan altijd iemand adviseur zijn of een kwaliteitszetel hebben. Deze persoon heeft geen zeggenschap, maar brengt deskundigheid in. Het bestuur verdeelt onderling de taken.

Het zittingstermijn is 3 x 3 jaar. Iemand kan dus max. 9 jaar aanblijven.

Er moet een rooster van aftreden zijn en dit moet bij iedere jaarvergadering gepresenteerd worden.

De stukken moeten min. twee weken voor de ledenvergadering aan de leden worden toegezonden.

Het discussiepunt om wel of niet een kascontrolecommissie te benoemen wordt aan de notaris voorgelegd.

**3. De bespreking samenwerkingsovereenkomst**.

Huurverhoging.

Dienstverlening.

Overleg met de directie over beleidszaken voor er een besluit is geformuleerd.

**Pag. 2 Art.1,** Wat is een huurder ? Enige onduidelijkheid. Als iemand de woning tijdelijk niet gebruikt, kan er, met toestemming van de verhuurder, een andere huurder in. Beide partijen moeten hier goede afspraken over opstellen.

**Art. 2 lid 3.** Als een nieuwe huurder een huurovereenkomst tekent, moet de huurdersstichting een informatie aanleveren over de stichting, aan de nieuwe huurder.

**Art. 5 lid 4.** Wie moet er voorzitten tijdens een overleg met de woningstichting.

Het voltallige bestuur heeft geen moeite met Mevr. Tukker als voorzitter. Een verslag wordt door een notulist gedaan en is binnen 3 weken in ons bezit.

**Art. 6 lid 4.** Bewonerscommissie worden ingelicht over de voor hen betreffende informatie.

**Art. 8 lid 9.** De verhuurder moet uiterlijk twee weken na een door de huurdersstichting uitgebracht advies, schriftelijk en gemotiveerd reageren.

**Art. 8. Lid 10**. Als de verhuurder niet binnen twee weken heeft gereageerd, moet de verhuurder het uitgebrachte advies over nemen.

**Pag. 8. Onderwerp C.** De huurdersstichting moet nog advies uitbrengen over het vernieuwde ZAV

beleid .

Over de deskundigheidsbevordering zijn goed afspraken gemaakt.

Dhr. H. Weevers verlaat de vergadering en deze wordt voortgezet als de **H.V. vergadering.**

**4. Notulen bestuursvergadering 2 maart 2017.**

Pagina 2. Het punt over de lang leegstaande woningen moeten we als H.V. op de agenda blijven zetten, bij een overleg met de Woningstichting.

Het contract met Cap Gemini is ontbonden.

De notulen worden goedgekeurd. D. de Cock komt met een nieuwe vergaderdatum.

**5. Notulen Huurdersbijeenkomst 16 maart 2017.**

Mevrouw de Graaf heeft nog steeds moeite met het serviceabonnement, dat door de Woningstichting wordt aangeboden. Zij heeft contact gehad met een juridisch bureau en volgens de jurist mogen zittende huurders dit niet opgelegd krijgen. ( Het wordt ook niet opgelegd, het gaat op vrijwillige basis.)

De betreffende huurders hebben nog geen informatie gekregen over de inhoud van het serviceabonnement. D. de Cock neemt hierover contact op met A. Tukker.

Huurders hebben ook moeite met andere aannemers. De afspraak was, dat tot einde 2017 de oude aannemers de werkzaamheden bleven uitvoeren.

De notulen worden goedgekeurd.

**6. Notulen Bijeenkomst W.S. en H.V. d.d. 4 april.**

*Beleidszaken. Art. 2.3.*Een info over de huurdersvereniging wordt door de W.S meegegeven aan eennieuwe huurder. Het punt over een woning, die wel verhuurd, maar vervolgens niet bewoond worden, beschouwd de W.S. als een uitzonderingsgeval. Met de opmerking, dat het in de gaten gehouden wordt, vind de W.S. het afgewikkeld, maar daar is de H.V. het niet eens.

**7. Mededelingen en ingekomen post.**

Er is door Stacom gereageerd, dat er te weinig is betaald. De penningmeester pakt dit op. De factuur van de drukkerij is gekomen en een factuur van de Woonbond.

**8. ZAV-beleid.**

H. Weevers heeft een bijlage toegestuurd. Hiervan bespreken we enkele punten.

Wat mag wel, wat mag niet ? Wat is het afschrijftermijn voor vergoedingen ? Hoe om te gaan met inspectie. Wordt er uniform gehandeld ?

Een wetswijziging zegt, dat het niet meer zo gemakkelijk is, om een ZAV over te dragen aan een nieuwe huurder. Een ZAV kan niet worden afgegeven bij waardedaling van de huurinkomsten en / of verminderde verhuurbaarheid.

Herziening van het ZAV-beleid omdat het anders leidt tot hogere huren ? H. Weevers vraagt zich af of dit kan kloppen. Weet de nieuwe huurder hoeveel woonpunten hij heeft en worden later aangebrachte energetische maatregelen geen probleem voor de huurprijs.

D. de Cock geeft aan, dat hij uitstel vraagt aan de W.S. voor het door de H.V. in te dienen advies over het ZAV-beleid en vraagt H. Weevers een advies voor ons op te stellen.

**9. Brief huurderscommissarissen.**

Deze is goedgekeurd.

**10. Thema-avond Wonen.**

H. Otten geeft hier nadere toelichting over. Hij voelde zich bij deze bijeenkomst enigszins alleen staan en vroeg zich af, waarom de huurdersbelangen niet door meerdere personen vertegenwoordigd waren. Nu ging iedere sector voor eigen belang. Zoals zorg, makelaars, wethouders en aannemers.

Mevr. L. de Kievit bundelt alle opmerking van deze bijeenkomst en zal deze in èèn exemplaar toesturen.

**11. Vergoedingsoverzicht.**

De kilometervergoeding wordt nog nagekeken.

**12. Redactiecommissie Nieuwsbrief en Website.**

De notulen van de vergaderingen van de H.V. worden op de website geplaatst.

Het is de bedoeling, dat er in september weer een nieuwsbrief uitkomt.

**13. Rondvraag.**

H. Otten geeft aan, dat hij zich door mevr. De Graaf in een hoek gedrukt voelt. Mevrouw belt op en blijft over het serviceabonnement doorgaan. Notulen van 1998 gebruikt zij om haar gelijk te krijgen.

H. Otten heeft haar gezegd, dat het vanavond op de agenda is gezet. Nu belt hij haar op met de mededeling, dat verdere discussie met mevr. Tukker gevoerd moet worden.

D. de Cock gaat over deze kwestie contact opnemen met A. Tukker en zijn voorstel zal zijn om mevrouw een brief te sturen. Is ze het met de brief niet eens, dan moet ze zich wenden tot de directie.

Het voltallige bestuur is het hiermee eens.

E. Rozendaal is aangesproken door huurders, die een geval van bewoning aan de kaak stellen.

Er is hier sprake van een moeder, die bij haar dochter, die ziek is, is ingetrokken. De zoons van de moeder zijn in haar huis gegaan. Hoe dit allemaal kan vragen mensen zich af. Bij dergelijke vragen mensen naar de W.S. verwijzen. Die zullen antwoord kunnen geven.

J. v. Houwelingen deelt mee, dat alle contributies terug gestort zijn, naar de betreffende leden.

M. Hakkesteegt heeft 24 april een brandbrief over hangjongeren gestuurd naar verschillende instanties. Er wordt te weinig aan gedaan en het optreden van de politie laat te wensen over. Er is veel overlast en hij vraagt aan alle bestuursleden om van overlast melding te maken.

K. Hol gaat hier op in en vertelt over de overlast en intimidatie, die plaats vind rondom de sporthal.

In het kader van de leefbaarheid moet dit bij signalering gemeld worden.

D. de Cock sluit de vergadering.

Opvolgpunten:

D. de Cock met A. Tukker over het sturen van de inhoud van het serviceabonnement naar de huurders.

D. de Cock en H. Otten met A. Tukker over de strategie met mevr. de Graaf.

K. Hol, E. Rozendaal en N. Elzinga opzetten van een nieuwsbrief.

N. Elzinga tekst opzetten over de H.V. voor nieuwe huurders.