



Huurdersverenigingen

Notulen van de ledenvergadering van de Huurdersorganisaties van Lek en Waard Wonen, gehouden op 24 januari 2018 in De Hof van Ammers te Groot-Ammers

Aanwezig: Ca. 50 leden (24 aanmeldingen en 6 afmeldingen)

Namens Huurdersvereniging Nieuw-Lekkerland:

dhr. D. de Kock, dhr. J. van Houwelingen, mw. N. Elzinga, dhr. P. Dzon en mw. K. Hol.

Namens de Huurdersorganisatie Lek en Waard Wonen:

dhr. H. Otten, dhr. M. Hakkesteegt, mw. E. Rozendaal-Romein en mw. E. Voorwinden (beoogd bestuurslid).

Namens de werkorganisatie als gast aanwezig:

mw. A. Tukker-Blok (directeur-bestuurder), mw. A. Jakovljevic (manager Klant en Wonen)

Namens de Woonbond:

Dhr. H. Weevers

Notulist: mw. W. de Gruijter-Wildeboer, notulist

1. Opening en mededelingen

De voorzitter van de Huurdersvereniging Nieuw-Lekkerland, D. de Kock, opent de vergadering namens beide huurdersverenigingen en heet de aanwezigen welkom, in het bijzonder mevrouw A. Tukker en mevrouw A. Jakovljevic namens de corporatie en de heer H. Weevers, adviseur van de Woonbond. Omdat de heer H. Otten hertellende is van een operatie, zit de heer D. de Kock de vergadering voor.

De voorzitter biedt excuus aan voor de foute datering van de agenda voor deze avond.

2. Korte terugblik fusieproces woningcorporaties

Eind 2015 werden de besturen van beide huurdersverenigingen door de directies geïnformeerd over het voornemen van de corporaties om te gaan fuseren.

Tijdens twee afzonderlijke huurdersbijeenkomsten, gehouden op 18 en 19 oktober 2016 zijn de leden akkoord gegaan met de voorgenomen fusie. Voor LWW met in achtneming van een zestal aandachtspunten.

Tijdens een gezamenlijke bijeenkomst d.d. 16 maart 2017 zijn de aandachtspunten nader aan de leden toegelicht en hebben beide huurdersverenigingen tegenover de leden hun gedachten over een mogelijke fusie aan de leden voorgelegd.

1 april 2017 was de nieuwe (fusie) corporatie met een oude naam een feit.

3. Toelichting toekomstvisie Huurdersverenigingen

3.1. Wat is er na 1 april 2017 gebeurd

Er zijn afspraken gemaakt over de taakverdeling binnen het nieuw te vormen bestuur. Gesprekken met de notaris hebben plaatsgevonden m.b.t. de wettelijke bepalingen inzake de oprichting van een nieuwe huurdersorganisatie en de opheffing van de oude verenigingen en het opstellen van nieuwe statuten. Het vaststellen van inhoudelijke uitgangspunten voor de nieuwe huurdersorganisatie.

3.2. Planning

1. 24 januari informatieavond (alle) huurders L&WW
2. Februari 2018 oprichting van de nieuwe huurdersorganisatie (huurdersstichting)
3. Maart en april 2018 opheffingsvergaderingen oude huurdersverenigingen
4. April/mei van start als nieuwe huurdersstichting Lek & Waard Wonen.

In de statuten van de Huurdersvereniging Lek en Waard Wonen staat dat een besluit tot ontbinding van de vereniging alleen kan worden genomen met tenminste $\frac{3}{4}$ van de uitgebrachte stemmen als tenminste $\frac{2}{3}$ van de leden aanwezig is. De oproeptermijn voor de vergadering is zes weken. Als geen $\frac{2}{3}$ van de leden aanwezig is moet er een tweede vergadering uitgeschreven worden, opnieuw met een oproeptermijn van zes weken. In de tweede vergadering kan de vereniging worden ontbonden als tenminste $\frac{3}{4}$ van de uitgebrachte stemmen voor stemt, ongeacht het aantal aanwezige leden.

Huurdersvereniging Lek en Waard Wonen heeft 133 leden (huurders). Dat betekent dat in de eerste vergadering 88 leden aanwezig moeten zijn, waarvan 66 voor opheffing stemmen. Voor Huurdersvereniging Lek en Waard Wonen moet daarom rekening gehouden worden met een lange procedure waarbij eventueel tot tweemaal toe een vergadering moet worden uitgeschreven.

Conform de statuten van de Huurdersvereniging Nieuw-Lekkerland mag een besluit tot ontbinding genomen worden bij een meerderheid van stemmen, ongeacht het aantal aanwezige leden.

3.3. Waarom een stichting in plaats van een vereniging

In tegenstelling tot een vereniging kent de een stichting geen leden. Elke huurder kan een beroep doen op de huurdersstichting. De huurdersstichting vertegenwoordigt dus alle huurders. Er is meer slagvaardigheid.

Een huurdersstichting moet volgens de Overlegwet jaarlijks een jaarvergadering beleggen en verantwoording afleggen over het gevoerde beleid.

3.4. Speerpunten

Betaalbaarheid

Voor de eerste drie jaar vanaf de fusie (2017, 2018 en 2019) is een inflatievolgend huurbeleid afgesproken met de corporatie. Met de corporatie is afgesproken dat na deze eerste drie jaar bekeken zal worden of dit beleid voor nog twee jaar verlengd kan worden.

Duurzaamheid

De corporatie heeft al diverse duurzaamheidsactiviteiten ingezet. Een actuele ontwikkeling is het CO² neutraal worden. De corporaties hebben in de prestatieafspraken met de gemeente vastgelegd dat zij gezamenlijk een plan zullen maken om dat te realiseren. De huurdersorganisaties zullen daar nauw bij betrokken worden.

De huurdersverenigingen vinden duurzaamheid een belangrijk thema en willen daarover graag in gesprek met de huurders. Mogelijk zal hiervoor een thema-avond georganiseerd worden. Uitgangspunt van de huurdersverenigingen is wel dat duurzaamheid betaalbaar moet zijn.

Leefbaarheid

Helaas kent ook Molenwaard wat problemen op het gebied van leefbaarheid. De Huurdersverenigingen zijn hierover regelmatig in gesprek met de corporatie. In Nieuw-Lekkerland gaat de Huurdersvereniging sinds enige jaren regelmatig samen met medewerkers van de corporatie de wijken in om huurders, indien nodig, aan te spreken op de verzorging van hun huis en tuin. Ook in Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers zal dat binnenkort starten. De planning hiervoor zal op de website gezet worden.

Dienstverlening

Dienstverlening is een belangrijk aandachtspunt geweest bij de fusie. De Huurdersverenigingen hebben zich hard gemaakt voor de steunpunten in verband met de sluiting van het kantoor in Nieuwpoort en maken zich er hard voor dat die er blijven en horen graag van de huurders of het voldoet aan wat zij ervan verwachten.

3.5. (Voorlopig) nieuw bestuur

Het huidige bestuur van Huurdersorganisatie Lek en Waard Wonen bestaat uit 3 personen: dhr. H. Otten, dhr. M. Hakkesteegt en mw. E. Rozendaal.

M. Hakkesteegt mag formeel geen bestuurslid meer zijn omdat hij geen huurder meer is. Vanwege zijn kennis over de kernen Nieuwpoort, Groot-Ammers en Langerak is hij gevraagd om tot de fusie van de huurdersorganisaties aan te blijven als adviseur.

E. Rozendaal heeft aangegeven vanwege haar dagelijkse werkzaamheden en studie te willen stoppen.

H. Otten heeft aangegeven bereid te zijn door te gaan.

Het huidige bestuur van Huurdersorganisatie Nieuw-Lekkerland bestaat uit 5 personen: dhr. D. de Kock, dhr. J. van Houwelingen, mw. N. Elzinga, dhr. P. Dzon en mw. K. Hol. K. Hol heeft na 15 jaar te kennen gegeven te willen stoppen.

J. van Houwelingen heeft aangegeven vanwege drukke werkzaamheden te willen stoppen.

D. de Kock, N. Elzinga en P. Dzon hebben aangegeven bereid te zijn door te gaan.

In totaal willen dus 4 van de huidige bestuursleden door.

Daarnaast heeft E. Voorwinden aangegeven interesse te hebben in een bestuurslidmaatschap. Zij loopt om die reden al enige tijd mee om bekend te worden met de werkzaamheden.

Volgens de nieuwe statuten van de op te richten stichting moet het bestuur bestaan uit minimaal 3 en maximaal 9 personen. De voorkeur gaat uit naar 9 personen omdat zowel H. Otten als D. de Kock beiden ouder zijn van 70 jaar en op termijn het stokje graag willen overdragen.

9 bestuursleden geeft bovendien de mogelijkheid om binnen het bestuur specialisaties te ontwikkelen en taken te verdelen.

Uitgangspunt is om het bestuur te vormen met leden vanuit alle kernen waarin de corporatie werkzaam is.

D. de Kock roept huurders op om zich te melden wanneer zij interesse hebben in een bestuursfunctie.

De bestuursleden die hebben aangegeven verder te willen in het bestuur van een huurdersstichting, stellen zich voor:

E. Voorwinden

Sinds twee jaar gepensioneerd en wil haar vrije tijd graag maatschappelijk inzetten.

N. Elzinga

Woont sinds 1976 in Nieuw-Lekkerland, is een tevreden huurder, is een aantal jaar lid geweest van de Ledenraad toen de corporatie nog een vereniging was. Toen de Ledenraad werd opgeheven, is zij gevraagd om zitting te nemen in het bestuur van de Huurdersvereniging. Zij vindt het werk leuk en boeiend.

H. Otten:

Woont sinds 1970 in Groot-Ammers.

Is voorzitter van de huurdersorganisatie Lek en Waard Wonen.

Is bereid om vicevoorzitter van de huurdersstichting te worden.

P. Dzon:

Is geboren in Maastricht. Woont sinds 1980 in Nieuw-Lekkerland. Is 18 jaar lid geweest van de Ledenraad toen de corporatie nog een vereniging was. Toen de Ledenraad werd opgeheven, is hij bestuurslid van de Huurdersvereniging geworden.

Is bereid om penningmeester van de huurdersstichting te worden.

D. de Kock:

Woont sinds 1972 in Nieuw-Lekkerland.

Heeft jaren in de Ledenraad gezeten toen de corporatie nog een vereniging was. Heeft ook een aantal jaren in het bestuur van de corporatie gezeten tot het moment dat de organisatiestructuur van de corporatie werd aangepast in 2010.

Is bereid om voorzitter van de huurdersstichting te worden.

3.6. Huurdersparticipatie

Huurdersparticipatie bestaat uit:

- Mee kunnen praten over grote beleidszaken
De mening van huurders is voor het bestuur van de huurdersorganisatie van groot belang omdat de huurdersorganisatie meepraat over grote beleidszaken.
- Mee kunnen praten over eigen wijk.
Door zaken bij de Huurdersorganisatie neer te leggen, kunnen huurders meepraten over hun eigen wijk.
- Goede informatie: nieuwsbrieven en website
De nieuwsbrief zal vaker per jaar gaan verschijnen (minimaal 3 per jaar).
Ook op de website zal vaker nieuws geplaatst worden.
- Gesprek op straat
Ook zaken die n.a.v. ontmoetingen op straat bij de Huurdersorganisatie terecht komen, neemt de Huurdersorganisatie mee.

3.7. Vragen/uw mening m.b.t. toekomstvisie huurdersorganisatie

Eén van de aanwezigen vraagt hoe wordt omgegaan met het lidmaatschap van de huurdersverenigingen.

D. de Kock deelt mee dat in 2017 is besloten om voor het lidmaatschap van de Huurdersorganisatie Nieuw-Lekkerland geen lidmaatschapskosten meer in rekening te brengen. Voor zover de lidmaatschapskosten al waren betaald, zijn deze terugbetaald. De Huurdersorganisatie vertegenwoordigt alle huurders.
De Huurdersorganisatie Lek en Waard Wonen kent geen lidmaatschapskosten.

Eén van de aanwezigen vraagt naar de stand van zaken betreffende de fusie met Beter Wonen Streefkerk.

D. de Kock deelt mee dat bekend is dat beide corporaties hierover met elkaar in gesprek gaan. De Huurderorganisaties zullen instemming voor een fusie moeten geven en verwachten om die reden daar binnenkort meer over te zullen horen.
Beter Wonen heeft (nog) geen Huurdersorganisatie.

Eén van de aanwezigen vraagt of de Klachtencommissie onderdeel is van de corporatie of van de Huurdervereniging.

D. de Kock zegt toe daar op terug te zullen komen.¹

Eén van de aanwezigen adviseert om aan de nieuwsbrief wat plaatjes toe te voegen om het wat prettiger leesbaar te maken en om een telefoonnummer van de Huurdersorganisatie aan de colofon toe te voegen.

Ook adviseert hij om profielen voor de bestuursleden op te stellen zodat de juiste mensen op de juist plaats terechtkomen.

D. de Kock zegt toe dit mee te nemen.

Eén van de aanwezigen vraagt naar de statuten van de op te richten stichting.

D. de Kock zegt toe dat deze bij de oprichtingsvergadering zullen worden voorgelegd.

D. de Kock vraagt de aanwezigen of zij zich kunnen vinden in de oprichting van een huurdersstichting en het opheffen van beide huurdersverenigingen.

Er zijn geen aanwezigen die zich tegen dit voorstel uitspreken.

D. de Kock dankt de aanwezigen voor het vertrouwen.

4. PAUZE

5. Rondvraag (algemene onderwerpen)

Mevrouw Den Besten deelt mee enige tijd geleden met de corporatie te hebben gebeld i.v.m. een lekkage bij de bovenbuurvrouw. De corporatie had toegezegd er een spoedopdracht van te maken maar aan het eind van de dag was er nog niemand geweest. Toen zij opnieuw hierover probeerde te bellen ging de telefoon heel vaak over maar kreeg ze uiteindelijk niemand meer aan de lijn. Bij een volgende poging kreeg zij een callcenter.

Uiteindelijk heeft ze zelf contact opgenomen met Hakkesteegt, die het probleem heeft opgelost.

Mevrouw Jakovljevic (Manager Klant & Wonen) neemt dit mee.

Mevrouw Brandwijk deelt mee de in december verspreide nieuwsbrief niet te hebben ontvangen.

D. de Kock zegt toe dat zij deze alsnog zal ontvangen.

¹Daags na de vergadering heeft de heer de Kock telefonisch contact gehad met de heer Muijen en de vraag beantwoord. Elke woningcorporatie is verplicht een onafhankelijke Klachtencommissie te hebben. Lek en Waard Wonen heeft een Klachtencommissie. Het adres van de Klachtencommissie vindt u op de website van de corporatie of kunt u telefonisch opvragen bij de corporatie.

De heer Muijen constateerde tijdens het post bezorgen dat in het dwarse straatje ter hoogte van de Marijke- en Irenestraat in Nieuwpoort, dakpannen als gevolg van de storm op de grond lagen. Toen hij daarover aanbelde bij de bewoner, deelde deze mee er al tweemaal over gebeld te hebben met de corporatie.

Mevrouw Jakovljevic neemt dit mee.

De heer Hak uit zijn verbazing over het feit dat de corporatie de samenwerking met een aantal onderhoudsbedrijven zomaar heeft stopgezet en dat nu bijvoorbeeld gekozen is voor samenwerking met de Werkendamse die afhankelijk is van de veerverbinding.

D. de Kock deelt mee dat hem bekend is dat de samenwerking niet zomaar is stopgezet maar dat daar een proces aan vooraf is gegaan. Na afweging van een aantal zaken is daar door de directie van de corporatie een besluit over genomen.

D. de Kock vraagt de directeur-bestuurder om dit besluit eventueel schriftelijk via de notulen toe te lichten.

De heer Stigter heeft in een advertentie gelezen dat er opeens servicekosten (€ 1,75 per maand) betaald moeten worden.

Ook vindt hij het onterecht dat de huurders van Nieuwpoort, Groot-Ammers en Langerak opeens een onderhoudsabonnement moeten afsluiten omdat de huurders in Nieuw-Lekkerland dat gewend waren.

Mevrouw Jakovljevic licht toe dat de servicekosten van € 1,75 de glasverzekering betreft.

De heer Stigter is van mening dat het vreemd is dat, wanneer de zittende huurders niet gewend zijn de glasverzekering te betalen, nieuwe huurders het wel zouden moeten betalen.

D. de Kock deelt mee dat na het samenvoegen van de corporaties het beleid op sommige punten in overleg met de Huurdersverenigingen is aangepast. Afgesproken is dat de zittende huurders geen glasverzekering hoeven te betalen maar dat het aan nieuwe huurders wel zal worden doorberekend. Ook het onderhoudsabonnement voor de huurders van Groot-Ammers, Nieuwpoort en Langerak is in overleg met de Huurdersverenigingen ingevoerd. De Huurdersverenigingen zijn van mening dat een redelijke overgangsregeling aan de huurders van Nieuwpoort, Groot-Ammers en Langerak is aangeboden. Het onderhoudsabonnement is bovendien niet verplicht.

Zaken worden aangepast aan nieuwe omstandigheden. D. de Kock noemt hierbij het voorbeeld dat ook een waardevast pensioen niet meer bestaat.

De heer Stigter is van mening dat de Huurdersvereniging de achterban onvoldoende heeft geraadpleegd en dat het bestuur niet over de portemonnee van huurders kan beslissen.

D. de Kock deelt mee dat het bestuur niet voor elke aangelegenheid de achterban kan raadplegen. In de ledenvergadering heeft het bestuur mandaat van de leden gekregen om de onderhandelingen in het kader van de fusie met de corporatie te voeren. D. de Kock is het met de heer Stigter eens dat de Huurdersverenigingen niet over de portemonnee van huurders gaan en wijst erop dat het onderhoudsabonnement vrijwillig is.

Eén van de aanwezige huurders wijst erop dat er in feite niets veranderd is m.b.t. de onderhoudskosten ten opzichte van twee jaar geleden omdat het onderhoud waar een onderhoudsabonnement voor kan worden afgesloten, het onderhoud betreft dat de huurder zelf moet uitvoeren. Het biedt de mogelijkheid voor 'mensen met twee linkerhanden' om het te laten uitvoeren.

De heer Stigter merkt op dat door de directeur-bestuurder ten tijde van de fusie is gezegd dat er voor de huurders in Groot-Ammers, Nieuwpoort en Langerak niets zou wijzigen.

De directeur-bestuurder deelt mee dat ten tijde van de fusie gesteld is dat het beleid van de twee corporaties op elkaar afgestemd zou worden. Het onderhoudsabonnement betreft onderhoud waarvan wettelijk is vastgelegd dat de huurder dat moet betalen. Het onderhoudsabonnement is bovendien niet verplicht. Al het ander onderhoud wordt op kosten van de corporatie uitgevoerd.

Tevens deelt zij mee dat het onderhoudsabonnement in de afgelopen 10 jaar in Nieuw-Lekkerland maar eenmaal in prijs verhoogd is. Er zal pas een verhoging worden doorgevoerd als de corporatie niet meer uitkomt met het bedrag.

De directeur-bestuurder zegt toe dat bekeken zal worden of de term 'servicekosten' als het om de glasverzekering gaat, in het vervolg duidelijker omschreven kan worden in de advertentie.

Mevrouw Brandwijk is van mening dat het onderhoudsabonnement wel verplicht is omdat bij haar buurvrouw het toilet dat doorliep, niet gemaakt werd omdat ze geen lid wilde worden van het onderhoudsabonnement.

Zij vraagt waar zij kan vinden wat de corporatie hoort te doen en wat de huurders hoort te doen.

D. de Kock deelt mee dat dat te vinden is in het boekje 'Wie doe wat'.

E. Voorwinden zegt toe het bij mevrouw Brandwijk in de brievenbus te zullen doen.

Mevrouw Brandwijk vraagt of het mogelijk is om lid te worden op het moment dat zij tegen een onderhoudsprobleem aanloopt dat ze zelf niet kan oplossen.

D. de Kock deelt mee dat dat inderdaad kan.

Mevrouw Kuil deelt mee al viermaal te hebben gebeld met de corporatie over haar balkon dat kapot is en lekt. Zij woont in de Berhardstraat.

Mevrouw Jakovljevic neemt dit mee.

Mevrouw Van Krieken (Langerak) deelt mee dat er recent twee onderhoudsmedewerkers uit Zevenbergen bij haar zijn geweest om het dak na de storm te repareren. De onderhoudsmedewerkers vroegen of zij twee dakpannen had en - toen bleek dat dat niet zo was - of die wellicht bij iemand anders in de straat wel aanwezig waren of dat er wellicht een bouwmarkt in de buurt was waar ze die zou kunnen kopen.

Mevrouw Krieken was erg verbaasd dat zij deze vragen kreeg en dat de onderhoudsmedewerkers de dakpannen niet bij zich hadden omdat zij wisten waarvoor ze kwamen.

Eén van de onderhoudsmedewerkers heeft twee dakpannen elders in de straat kunnen krijgen en deze aangebracht.

Mevrouw Jakovljevic neemt dit mee.

Mevrouw Van Krieken deelt tevens mee dat door de onderhoudsmonteur van de verwarmingsketel laatst tegen haar gezegd is dat zij de ketel de volgende keer zelf moet vullen.

Mevrouw Jakovljevic deelt mee dat de ketel eenmaal per twee jaar wordt onderhouden en dan door de monteur wordt bijgevuld. De andere momenten zijn voor de huurder zelf.

Hierover uiten een aantal huurders zich verbaasd omdat zij aangeven niet te weten hoe dat moet.

Mevrouw Jakovljevic deelt mee dat, wanneer mensen dat niet weten, in dat geval de opzichter of een medewerker van de Werkendamse daar een keer uitleg over kan geven.

Eén van de aanwezigen is van mening dat het niet verantwoord is dat huurders zelf de ketel bijvullen.

Ook deelt hij mee dat hij nog niet zo lang geleden een aantal dagen in de kou heeft gezeten omdat de onderhoudsmonteur geen thermosstaten in zijn bus had. Hij is van mening dat dat bij de standaarduitrusting van de monteur hoort.

D. de Kock deelt mee dat de Huurdersverenigingen beide zaken tijdens het eerstvolgende overleg met de corporatie zullen bespreken.

Mevrouw Van Bergen deelt mee een hoge rekening van Oase te hebben ontvangen omdat er een lekkage onder het huis bleek te zijn. Nadat deze gemaakt was, is er opnieuw een lek ontstaan.

Zij wil graag overleg met de corporatie om het geld van Oase terug te krijgen.

Mevrouw Jakovljevic deelt mee dat hierover contact kan worden opgenomen met de corporatie.

Mevrouw Van Schol vraagt of de Huurdersverenigingen ook iets doen aan het onderhoud van de tuinen.

D. de Kock deelt mee dat de Huurdersverenigingen de huurders aanspreken op slecht onderhoud van hun tuin wanneer zij de wijk in gaan samen met medewerkers van de corporatie.

Eén van de aanwezigen vraagt hoeveel grond in de tuin aanwezig moet zijn i.v.m. de afwatering. Dit zal uitgezocht worden.

Mevrouw Van Meerkerk deelt mee dat de schuren aan de Liesdel op instorten staan. Mevrouw Jakovljevic deelt mee dat daarvoor op 25 januari een bewonersavond wordt georganiseerd.

Eén van de aanwezigen vraagt of de achterpaden van de gemeente zijn. Mevrouw Jakovljevic deelt mee dat deze in een aantal gevallen van de gemeente zijn. Wanneer hierover vragen zijn, kan dit bij contact met de corporatie of de steunpunten nagegaan worden in het systeem.

6. Sluiting

D. de Kock dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.