

Huurdersoverleg Nederweert Notulen

Datum overleg: 19 april 2023

Aanvang: 19.00 uur

Einde: 21.15



Aanwezig: M. Beelen, W. Faessen, W. Knapen, F. Korsten, J. Linssen, W. Meurs, P. Scheffers, Mevr. Smeets, F. Smolenaers, J. Smolenaers, M-J. Swinkels, C. Timmermans, P. Vaes, D. van den Brand, P. van den Brand, P. van der Lans, H van der Looy, P. van Eijk, H. Vereijken

Afgemeld: H. Bosch, M. Palmen, T. Smeets, E. van de Rieth

1. Opening

Will Knapen (voorzitter) opent de vergadering en heet iedereen welkom.

2. Waarom een huurdersvereniging

Sinds 1 december 1998 zijn de rechten en plichten van een huurdersorganisatie en bewonerscommissie vastgelegd in de wet “Wet op het Overleg Huurders Verhuurders” kortweg WOHV of overlegwet. In 2015 zijn er vanuit de Woningwet bepaalde rechten aan toegevoegd die alleen gelden voor huurdersorganisaties in de corporatiesector.

Overlegwet

Volgens de Overlegwet hebben huurdersorganisaties (en bewonerscommissies) rechten en bevoegdheden bij tal van onderwerpen.

Daarnaast hebben huurdersorganisaties:

- * recht op informatie
- * recht op uitbrengen van (schriftelijk) advies, gevraagd en ongevraagd
- * instemmingsrecht

Buiten de rechten kent de Overlegwet ook plichten.

- * Een huurdersorganisatie moet een rechtspersoon zijn (stichting of vereniging)
- * Het bestuur moet worden gekozen of aangewezen worden door de achterban
- * De organisatie moet representatief zijn. Ze moeten kunnen aantonen dat ze namens de huurders spreken. Ze schrijft minimaal 1x per jaar een vergadering uit voor de huurders.

Aan een bewonerscommissie worden minder eisen gesteld, zo hoeven zij geen rechtspersoon te zijn en worden niet gekozen.

Woningwet

Huurdersorganisaties in de corporatiesector hebben op grond van de Woningwet 2015 een aantal extra bevoegdheden.

- * Ze mogen hun “zienswijze” geven bij de verkoop van huurwoningen
- * Ze hebben instemmingsrecht bij fusies tussen corporaties
- * Zijn volwaardig overlegpartner bij het maken van de lokale prestatie afspraken. (Dit zijn jaarlijkse afspraken die worden gemaakt tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie over o.a. bouwplannen, leefbaarheid, betaalbaarheid en zorgtaken)

Huurdersoverleg Nederweert is een vereniging. Wij hechten belang aan de mening van onze achterban. Bij een vereniging ligt de hoogste macht bij ledenvergadering. Op de ledenvergadering zullen belangrijke beslissingen worden genomen over de organisatie.

Kracht van een huurdersvereniging:

- HON vertegenwoordigt de huurders van Woonik
Op dit moment alleen werkgebied Nederweert. Stramproy heeft (nog) een eigen huurdersvereniging, Huurders Advies Groep (HAG). Wij werken wel nauw samen, maar zijn beide van mening dat het nu nog te vroeg is om als 1 geheel samen te gaan.
- HON bundelt de krachten van individuele huurders
Alle meldingen/klachten of positieve berichten die wij binnenkrijgen van huurders, bundelen wij. Hiermee kunnen wij inzichtelijk krijgen waar de sterke en minder sterke punten van Woonik liggen en ons daar op richten, zodat we de minder sterke punten van Woonik boven tafel krijgen en samen met bestuurders van Woonik kijken hoe we dit kunnen veranderen/verbeteren.
- HON komt op voor de gezamenlijke belangen van de huurders (zie bovenstaand punt)
- HON kan informatie inwinnen bij de Woonbond
HON is lid van de Woonbond en indien nodig kunnen wij (juridische) informatie inwinnen voor onze huurders. Ook ontvangen wij informatie boeken die onze huurders kunnen lenen via onze website huurdersoverleg.com
Als individueel lid kun je ook lid worden van de Woonbond. Dit kost € 39,50 per jaar en bij automatische incasso € 37,-.
 - * Als persoonlijk lid kun je altijd een beroep doen op de Huurderslijn, de telefonische ledenservice.
 - * Je kunt financiële steun krijgen bij juridische procedures, waarvan de uitslag ook voor andere huurders van belang is.
 - * Als persoonlijk lid krijg je ieder kwartaal het kleurrijke tijdschrift Huurwijzer in de bus, een blad vol met praktische tips en wetenswaardigheden.
 - * Je krijgt tot 50% korting op de aanschaf van Woonbondpublicaties in de webwinkel.
 - * Je helpt de Woonbond zijn werk te doen. Hoe meer leden de Woonbond heeft, hoe beter de Woonbond de belangen van huurders kan behartigen.
- HON heeft minimaal 2 x per jaar overleg met Woonik, dit is voor de vaststaande agendapunten, huurverhoging en prestatieafspraken.
In de praktijk heeft de HON veel vaker overleg met Woonik. Dit gaat over thema's en onderwerpen die Woonik of HON aandragen.
- HON heeft 2 x per jaar overleg met de Raad van Commissarissen (RvC's)
RvC's houdt toezicht op de directeur- bestuurder en adviseert hem waar nodig. Binnen de RvC's zijn 2 commissarissen belast met de commissie huurdersbelangen. In deze overleggen komen allerlei onderwerpen aan de orde, waaronder onder andere het functioneren van de corporatie.

3. Voorstellen bestuur

Het bestuur wordt voorgesteld:

Voorzitter	Will Knapen
Penningmeester	Peter van den Brand
Secretaris	Wendy Faessen
Bestuurslid	Marie-José Swinkels
Bestuurslid	Marc Beelen

Zoals eerder genoemd ligt de hoogste macht bij de leden. Daarom wordt aan de leden gevraagd of zij instemmen met de statuten zoals die er nu liggen en met het bestuur. Hiermee wordt ingestemd en is het bestuur officieel en kan de vereniging officieel worden opgericht bij de notaris..

4. Terugblik

Oprichting HON

Er wordt een korte terugblik gegeven op de afgelopen 3 jaar waarin de oprichting van Huurdersoverleg Nederweert tot stand is gekomen. In eerste instantie werd gestart met 7 personen uit alle kernen van de gemeente Nederweert, waarbij gekeken is naar de afspiegeling van de maatschappij. Man, vrouw, jong en "oud".

Fusie

Net nadat Huurdersoverleg Nederweert van start ging, kwam de fusie om de hoek. Er is vanuit de HON ontzettend veel tijd gaan zitten in de voorbereiding van de fusie, waardoor de officiële oprichting van de HON op zich heeft laten wachten.

Beleidsstukken

HON heeft na de fusie meebeslist over bepaalde beleidszaken zoals:

- Inschrijving en inschrijvingsduur
- Service en onderhoudscontracten
- Algemene Huurvoorwaarden (deze hebben wij door de juristen van de Woonbond laten controleren en zijn aangepast voor nieuwe huurders)
- Zelf aangebrachte voorzieningen

Sloop Julianastraat/Ospelseweg

HON staat de huurders van de Julianastraat en Ospelseweg bij, samen met de Woonbond, houden wij de ontwikkelingen nauw in de gaten en praten mee over de sloopplannen en de nieuwbouwplannen. Deze sloop zal gefaseerd gestart worden, zodat huurders die willen in die omgeving willen blijven wonen, 1 op 1 over kunnen, zonder tussenwoning.

5. Vooruitblik

HON zal zoals eerder genoemd de oprichting afronden bij Notaris.

Veder gaan wij de naamsbekendheid van HON uitbreiden, zo zullen we flyers in de complexen afgeven, op de ALV zijn visitekaartjes uitgereikt en zullen we op Nederweert24 een stukje plaatsen wanneer we officieel van start gaan.

Door deze ledenvergadering hebben we ook een 1^e stap gezet om kennis te maken met onze achterban, iets wat wij heel belangrijk vinden.

6. Financiële toelichting

HON krijgt van Woonik 10 euro per wooneenheid. Van dit bedrag worden o.a. Woonbond abonnement, telefoon abonnement en vergaderkosten betaald. Ook kunnen wij als bestuur van dit bedrag cursussen volgen, indien gewenst. Wij hebben in corona tijd geïnvesteerd in een iPad voor ieder bestuurslid, zodat de digitale overleggen doorgang konden hebben.

Vanwege emigratie van de vorige penningmeester heeft Peter van den Brand, deze functie per 01-01-2023 overgenomen.

7. Benoeming kascontrole commissie 2023

Voor de kascontrole hebben zich tijdens de vergadering gemeld, de heer P. Scheffers (2 jaar) en de heer F. Smolenaers (1 jaar) Alvast dank aan de heren hiervoor.

8. Wat verder ter tafel kwam

In de complexen zijn huurders die niet meer naar Woonik of Rosa (call center reparaties) durven te bellen. Er zou bij de complexen een aanspreekpunt moeten worden aangesteld die namens een huurder van het complex Woonik kan/mag bellen. Nu wordt gezegd dat degene die belt voor de kosten op moet draaien, indien een storing of een reparatieverzoek niet vergoed wordt.

De map die wordt uitgereikt op de dag van de sleuteloverdracht aan de nieuwe huurder teveel informatie bevat en de tijd voor uitleg op dat moment te kort is.

Voor een volgende ALV, vooraf de leden vragen of ze agenda punten willen inbrengen.

Meerdere huurders geven aan dat de communicatie bij Woonik veel te wensen overlaat, hiervan worden velen voorbeelden genoemd. Veelal klachten betreffende reparatie verzoeken en terugkoppeling. Gelukkig is er ook een positief geluid, dat er ook mensen zijn die deze ervaring niet direct delen.

HON wordt op de mogelijkheid gewezen van een ambtelijk secretaris of punt welzijn, voor het maken van teksten. Dit zou ons veel werk uit handen kunnen nemen.

De vraag wordt gesteld of wij adviesrecht hebben in de uitgiften van financiën bij bouwplannen. Zo ver wij weten is dit niet aan de orde, wij kunnen wel gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen.

Visitatie is een officiële inspectie die iedere 4 jaar wordt uitgevoerd door een extern bureau. Dit is onderdeel van het kwaliteitsbeleid van Woonik. Uit gesprekken met meerdere partijen, waaronder o.a. bewonerscommissies, RvC's, Zorgpartijen, gemeente en HON wordt een visitatie rapport opgemaakt. De vraag wordt gesteld of we dit visitatie rapport openbaar kunnen maken of in ieder geval het gedeelte HON. Zodra we het rapport hebben zullen we kijken wat hierin de mogelijkheden zijn, ook weer afhankelijk van de privacy wetgeving.

Woonbond, de vraag wordt gesteld of het lidmaatschap van de Woonbond collectief is voor alle huurders. Zoals eerder bij agenda punt 2 genoemd, is dit niet het geval. HON kan juridische informatie inwinnen en doorgeven aan de leden, maar mocht daar een individuele actie op moeten volgen dan kan de huurder persoonlijk lid worden van de Woonbond.

9. Rondvraag

Vraag of we willen aankarten bij Woonik of het mogelijk is dat medewerkers om toerbeurt een soort "storingsdienst" hebben, dit om acute storingen in het weekend te kunnen oplossen.

Op dit moment lopen storingen en reparatie verzoeken via Rosa. Dat is een call center die zit in het zuiden van het land. De medewerker van Rosa beoordeelt in welke mate de melding spoed of geen spoed is. Zij zetten de melding door naar de aannemer. De aannemer neemt vervolgens contact met de huurder op. Op dit moment kan Woonik vanaf dat moment dat de aannemer geweest is, niet in het systeem kijken in hoeverre de melding is opgelost. Er wordt bij Woonik gewerkt aan een systeem waarbij de melding wel gevolgd kan worden, zodat Woonik op ieder moment een antwoord kan geven indien een huurder belt om naar de stand van zaken betreffende de melding te informeren.

Vraag of wij als bestuur hebben gedacht aan een aansprakelijkheid- en vrijwilligersverzekering. Wij danken voor deze vraag. Pas na de officiële oprichting met statuten is dit mogelijk. Wij zullen hier zeker nog op terug komen.

Vraag of de notulen van deze ALV aan leden en/of alle huurders gestuurd kan wordend. Dit zou dan via Woonik moeten lopen omdat HON niet de gegevens heeft van alle huurders i.v.m. de privacy wetgeving. Een andere optie is de notulen openbaar plaatsen op onze website.

10. Sluiting vergadering

Voorzitter Will Knapen bedankt iedereen om 21.15 voor zijn of haar inbreng en wenst iedereen een fijne avond toe.