
Verslag van de ledenvergadering van 'De Huurder' op 23 mei 2016 in Vita Nova Middelstum.

Aanwezige leden:

Rinie Doff-Wiersema, G. van Bruggen, T. Wals, Chris Stadlander, Mieneke Stadlander, J. Pieterman-Bos, H. Wals, J. Langeland, T. Kooi-Haaima, Helena Dolphijn, Tineke de Graaf-Zuidema, Coby Bosman-Wiltjer, Martie Cusiël, Cor Cusiël, G.W. Jager, Giena de Wilde, Tiny de Wilde, H. Poortinga, M. van Etten.

Bestuur:

Krijno Bos (voorzitter), Herman Kooi (penningmeester), Ben Jacobs (bestuurslid), Annemiek Wiltjer (secretaris).

Woonbond kennis- en adviescentrum:

Maarten Groen

Afwezig met kennisgeving:

Flip Boven, Tineke Stuurwold, Stg. HP Bedum-Ten Boer, HO de Marne-De Terpen, De heer Wiersema en mevrouw Hilbolling (RvC W & B).

1. Opening en vaststelling agenda

De voorzitter, Krijno Bos, opent de vergadering en heeft iedereen welkom en in het bijzonder Maarten Groen van de Woonbond kennis- en adviescentrum.

Wijziging in de agenda: de rondvraag zal voor de pauze worden ingelast, daarna zal er een korte pauze volgen.

2. Mededelingen

Het verslag van deze vergadering zal aan de leden, die aanwezig zijn, ter goedkeuring worden toegezonden. Het verzoek is om binnen 2 weken na toezending een reactie te geven over de inhoud van het verslag (geen bericht, goed bericht). Na eventuele wijzigingen zal het verslag daarna op de website www.dehuurder-info.nl worden geplaatst.

2 x koffie + koek, een consumptie + snack (bestelling snack wordt in de pauze opgenomen) is voor rekening van 'De Huurder'.

3. Verslag van de ledenvergadering van 1 juni 2015

Giena de Wilde: bij punt 6, in het verslag staat de vraag: Ze zijn bij ons bezig geweest met herstel van aardbeving schade. Als je een eigen woning hebt mag je verschillende kosten in rekening brengen (of hulp vragen), zoals voor het leeghalen van een kamer of slaapkamer. Nu moet je zelf alles verslepen en dat is best moeilijk. Komen huurders ook in aanmerking voor een vergoeding? (N.B. geen verduurzamen en versterken, dit was toen nog niet aan de orde).

Ben geeft aan dat dit soort vragen wel binnen HPAG aan bod komen. Het is de bedoeling dat mensen worden ontzorgd. Het doel van verstevigen is om de veiligheid te waarborgen zodat men na een beving niet het huis uit hoeft te vluchten. Hij geeft aan dat er geen garanties m.b.t. ontzorgen kunnen worden gegeven omdat de verhuurder ook afhankelijk daarin is van het CVW.

Ben geeft aan dat HPAG heeft besloten om verder te gaan als een stichting om een sterkere positie in te kunnen nemen tegenover de verschillende partijen en om de financiering uit de HO's

te halen. De verhuurders zijn verplicht om HPAG van gelden te voorzien om HPAG voort te kunnen zetten. Woensdag 25 mei 2016 zullen de statuten van de stichting bij de Notaris worden ondertekend.

Giena de Wilde geeft aan dat zij in het verleden dubbel glas heeft gekregen waarvoor ze een huurverhoging heeft gekregen. De mensen die nu ook boven dubbelglas krijgen met het verduurzamen betalen geen extra huurverhoging. Ben geeft aan dat dit soort zaken allemaal aanbod komen bij HPAG echter is daar nog geen uitspraak over gedaan.

Hilbrand Poortinga vraagt of de datum bij punt 6 wel correct is. Moet dat geen 2015 zijn ipv 2014? Krijno geeft aan dat de datum correct is. Het betreft de vaststelling van het verslag van 2014 op de jaarvergadering van 2015.

4. Het jaarverslag over 2015 + 1^e kwartaal 2016

Er zijn geen vragen m.b.t. het jaarverslag 2015 en 1^e kwartaal 2016.

5. De jaarrekening over 2015 en de begroting 2016

De heer Jager vraagt wat de vermelding inhuren van deskundigheid betekent. Ben geeft aan dat dit betrekking heeft op het inhuren van de Woonbond kennis- en adviescentrum. Dit aangezien de nieuwe woningwet zoveel nieuwe bevoegdheden aan de HO's heeft gegeven worden er zaken voor advies voorgelegd aan de Woonbond.

Er zijn geen verdere vragen.

6. Verslag van de kascommissie

De heer van Bruggen geeft aan dat de kas prima in orde was en dat de kascommissie decharge aan de penningmeester verleent.

7. Benoeming nieuwe kascommissie

De heer F. Boven is aftredend. Hij wordt hartelijk bedankt voor zijn inzet. Voor het volgende jaar zal de heer G. van Bruggen 1^e lid van de kascommissie zijn. Als 2^e lid schuift de heer R. Wals door vanuit de reserve. De heer T. Wals wordt de nieuwe reserve.

8. Verhoging contributie

Het bestuur van 'De Huurder' is voornemens om de contributie te verhogen van € 0,41 per maand naar € 0,65 per maand met ingang vanaf 1 juli 2016. De heer H. Poortinga vraagt wat men bij Stg. HP Bedum-Ten Boer en bij HO De Marne-De Terpen betalen. Bij het bestuur is wel bekend dat men daar meer contributie/bijdrage betalen maar er zijn geen exacte bedragen bekend.

De aanwezige leden gaan akkoord met de verhoging van de contributie.

9. Aftreden en (her)verkiezing van 1 bestuurslid (Ben Jacobs)

Krijno vraagt of de aanwezige leden bij acclamatie akkoord gaan met de herbenoeming van Ben. Iedereen gaat akkoord.

10. Benoeming nieuw bestuurslid: De heer M. van Etten.

Krijno geeft aan dat Mathieu al een tijdje meeloopt met het bestuur en dat hij uitstekend meedraait en dat het bestuur hem graag wil toevoegen als bestuurslid. Hij vraagt of dit ook per acclamatie kan. De heer Cusiel vraagt of Mathieu zich eerst wil voorstellen alvorens over te gaan tot een stemming. Hierop stelt Mathieu zich voor aan de aanwezige leden. Na het voorstellen is Mathieu bij acclamatie door de aanwezigen benoemd.

11. Rondvraag

De heer Jager wil graag 2 dingen weten m.b.t. de woningwet. 1. Passend toewijzen en welke rechten heeft de huurder als hij de verhuurder zelf verzoekt om de woning te verduurzamen. De heer Maarten Groen geeft aan dat zijn vragen zullen worden beantwoord tijdens de presentatie aangezien deze ook over de woningwet gaat en over verduurzamen.

Mevrouw Doff vraagt hoe het nu straks gaat met de WOZ waarde van de verstedigde / verduurzaamde woning. Deze is nu in waarde gestegen. De verstediging/verduurzaming heeft € 108.000,00 gekost. De heer Groen geeft aan dat de huurder hier weinig van zal merken. De waarde zal nml. niet dusdanig stijgen. Dit mede doordat de waarde van de woning niet met € 108.000,00 zal stijgen maar een klein beetje. De woningen zijn na het project niet de oude WOZ + 108.000,00 waard.

De heer Jager geeft aan dat als de punten gaan stijgen door de verduurzaming/verstediging en doordat er ook een percentage van de WOZ waarde wordt meegenomen in de puntenberekening dat de streefhuur voor een nieuwe bewoner wel kan veranderen. De heer Groen vraagt daarop of er meer vragen zijn m.b.t. het puntenstelsel. Het bestuur kan dat misschien daarover een aparte avond beleggen omdat het nu wel erg inhoudelijk wordt voor een presentatie bij een ledenvergadering.

Mevrouw Doff geeft aan dat ze na het project nu opeens opstapjes in de woning heeft. Nu kan ze zich hier nog mee redden maar dit staat haaks op het levensloopbestendig maken van woningen. Ze verzoekt om dit in de evaluatie mee te nemen zodat dit kan worden voorkomen in het verdere verloop van het project verduurzamen/verstedigen. Dit punt zal worden meegenomen in de evaluatie! De heer Maarten Groen geeft aan dat mochten er meer problemen zijn waar men tegenaan loopt geeft dit dan vooral door aan het bestuur zodat dit in het overleg van HPAG kan worden meegenomen!

Ben geeft nogmaals aan dat het bestuur dringend op zoek is naar een nieuwe secretaris. Kijk AUB in uw omgeving rond of u iemand weet die daarvoor gevraagd kan worden.

De heer Wals vraagt of er inmiddels iets bekend is over de 2^e fase. Tot op heden is daarover niets bekend.

12. Korte pauze

13. Presentatie door de heer Maarten Groen

Na de pauze geeft de heer Maarten Groen een presentatie over de woningwet, de fusie van Steelande met W & B en over het verstedigen en verduurzamen m.b.t. de aardbevingsproblematiek. De vragen die de heer Jager tijdens de rondvraag heeft gesteld zullen tijdens de presentatie worden beantwoord. De heer Groen geeft mee dat als er vragen zijn deze gedurende de presentatie gesteld mogen worden. De PowerPoint presentatie zal op de internetsite www.dehuurder-info.nl worden geplaatst zodat men deze nog eens na kan zien.

Tijdens de presentatie m.b.t. de fusie geeft de heer Maarten Groen uitleg aan de aanwezigen over de voor- en de nadelen van de fusie. Over het geheel gezien is het bestuur voor een fusie aangezien er nu nog e.a. kan worden gereguleerd en kan worden afgesproken. Wel zullen er randvoorwaarden door het bestuur op papier worden gezet voor de woningen die nu al in het bezit van W & B zijn. Tevens is er uit diverse onderzoeken gebleken dat een fusie niet nadelig zal uitpakken voor W & B en dat er meer voor- dan nadelen zijn. Na de presentatie willen het bestuur en de heer Maarten Groen graag weten of het bestuur een mandaat van de aanwezige

leden verkrijgt om de fusie verder te onderzoeken. De aanwezigen stemming hier mee in echter moeten er wel voorwaarden worden vastgelegd m.b.t. kwaliteit, betaalbaarheid en onderhoud van de woningen m.b.t. het huidige woningbezit van W & B. Het bestuur heeft aangegeven zich daar voor in te zetten samen met De heer Maarten Groen die ons bijstaat in het gehele fusieproces. De leden zullen van e.a. op de hoogte worden gehouden

Voordat de heer Maarten Groen begint aan de presentatie m.b.t. het verduurzamen en verstevigen m.b.t. de aardbevingsproblematiek wordt er afscheid genomen van Annemiek. Zij wordt hartelijk bedankt voor haar inzet met een bloemetje en waardebonnen. Na het afscheid hervat de heer Maarten Groen de presentatie.

14. Sluiting

Krijno dankt alle aanwezige leden voor hun inbreng op deze avond en wenst iedereen wel thuis. Na de afsluiting wordt er aan alle aanwezigen nog een snack en een consumptie aangeboden.