

Verslag bijeenkomst voor huurders

Datum: donderdag 22 maart 2018, aanvang 19.30 uur

Plaats: Dorpshuis Usquert, Schoolstraat 3 te Usquert

Aanwezig:

14 personen

De heer S. Gaastra

De heer B. Jacobs

De heer M.A. Becherer

De heer H.E. Delicaat

De heer W.H. Huizenga

Mevrouw K.E. Hansems

De heer S.J. Krajenbrink

Mevrouw F.L. Sintenie-de Haan

huurders woningstichting De Delthe;

Woonbond Noordoost;

Huurdersvereniging De Huurder (Wierden & Borgen);

voorzitter raad van toezicht De Delthe;

lid raad van toezicht De Delthe;

vicevoorzitter/penningmeester bestuur De Delthe;

secretaris bestuur De Delthe;

beoogd directeur-bestuurder De Delthe;

ambtelijk secretaris De Delthe (verslag).

Opening door vice-voorzitter bestuur Willem Huizenga

Namens woningstichting De Delthe heet de heer Huizenga iedereen van harte welkom.

In de vorige huurdersbijeenkomst op 12 oktober 2017 is gemeld dat de organisatiestructuur van De Delthe zal wijzigen. Dit wordt per 1 april 2018 gerealiseerd. De wijziging houdt in, dat de drielagenstructuur (manager/bestuur/raad van toezicht) overgaat naar een tweelagenstructuur (directeur-bestuurder/raad van toezicht). In verband hiermee is er een directeur-bestuurder benoemd per 1 april 2018, de heer S.J. (Bas) Krajenbrink.

Kennismaking met beoogd directeur-bestuurder, de heer S.J. (Bas) Krajenbrink

De heer Krajenbrink krijgt het woord en stelt zichzelf voor. Hij heeft jarenlange werkervaring in de corporatiesector, is 39 jaar en opgegroeid in Godlinze. Hij kent het werkgebied van De Delthe en staat open voor wat er bij de bewoners leeft. Verder is hij 8 jaar als statenlid actief geweest in de provincie Groningen en heeft daarmee ruime politiek/bestuurlijke ervaring. Hij is met ingang van 1 maart j.l. begonnen om zich in te werken en zal per 1 april 2018 starten als directeur-bestuurder van De Delthe. Met de komst van de heer Krajenbrink zal het huidige bestuur terugtreden.

Dankwoord

In verband hiermee gaat het woord naar de heer Becherer. Hij is voorzitter van de raad van toezicht en hij bedankt het huidige bestuur, de heer Huizenga en mevrouw Hansems, voor hun inzet voor en betrokkenheid bij De Delthe in de afgelopen jaren.

Opzetten huurdersorganisatie

Bij woningstichting De Delthe is op dit moment geen huurdersorganisatie actief, maar De Delthe zou wel graag zien dat deze er komt, aldus de heer Krajenbrink. De Woonbond is bereid om De Delthe daarin te ondersteunen. De Delthe hoopt dat tijdens deze avond een aantal huurders zich bereid verklaart om samen met de Woonbond en met De Delthe te werken aan het opzetten van een huurdersorganisatie. De heer S. (Sylvo) Gaastra van de Woonbond is daarom op verzoek van woningstichting De Delthe opnieuw aanwezig om de rol van een huurdersorganisatie nader toe te lichten.

De heer Gaastra is sinds 2002 consulent bij de Nederlandse Woonbond, afdeling Noordoost. De Woonbond komt op voor de belangen van huurders. In de provincie Groningen zijn alle huurdersorganisaties lid van de Woonbond.

De heer Gaastra heeft de heer B. (Ben) Jacobs meegenomen. De heer Jacobs is voorzitter van huurdersvereniging De Huurder, die de belangen behartigt van de huurders van Wierden & Borgers in de gemeente Loppersum en Eemsum.

De heer Gaastra krijgt het woord. Hij geeft aan dat de volkshuisvesting door de Woningwet 2015 behoorlijk is veranderd met strenge regels vanuit de overheid en meer invloed van gemeente en huurders.

Concreet betekent dit onder andere dat gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties elk jaar met elkaar in overleg gaan om samen afspraken te maken over de inzet van woningcorporaties in het jaar daarna (= prestatieafspraken). Naast deze belangrijke rol is een huurdersorganisatie ook belangenbehartiger namens de huurders bij de verhuurder, steunpunt en informatiepunt voor de huurders bij vragen en problemen.

Volgens de Wet op het overleg huurders-verhuurder hebben huurdersorganisaties een aantal rechten:

1. Informatierecht: het recht op informatie van de verhuurder over plannen voor het slopen van woningen, het onderhoud van woningen, de huurprijzen;
2. Overlegrecht: de verhuurder moet minimaal 1 keer per jaar overleggen met de huurdersorganisaties. Daarnaast kunnen huurdersorganisaties in bepaalde situaties de verhuurder vragen men hen te overleggen, bijvoorbeeld bij beleidswijzigingen;
3. Adviesrecht: huurdersorganisaties mogen de verhuurder schriftelijk advies geven over voorgenomen beleid;

De huurdersorganisatie kan worden gezien als 'ondernemingsraad' van huurders, heeft een vertegenwoordigende/vakbond achtige rol. Dit is de formele participatie, maar de informele participatie is ook heel waardevol.

De individuele huurder heeft zelf ook rechten vanuit het huurcontract dat met de woningcorporatie is afgesloten. Eén daarvan is het oprichten van een huurdersorganisatie, waardoor je als individuele huurder zeggenschap kunt krijgen over de eigen huurwoning.

Het voordeel van een kleine corporatie als De Delthe is dat er korte lijnen zijn. Het zou daarom fijn zijn als een klein comité van huurders aan de slag zou gaan met De Delthe en de Woonbond om te komen tot een huurdersorganisatie.

De heer Jacobs is al vanaf 1981 actief in de huurderswereld. Er is al aangegeven dat een huurdersorganisatie gesprekspartner is bij de prestatieafspraken. De huurdersorganisatie zit dan als gelijkwaardige partner aan tafel en beslist mee.

Wat doet een huurderorganisatie nog meer?

- een huurdersorganisatie dient geïnformeerd te worden en mag meedenken over een voorstel van sloop van woningen;
- bij sloop van woningen dient er een sociaal plan te worden gemaakt. Dit plan komt in overleg met de huurdersorganisatie tot stand;
- een huurdersorganisatie heeft adviesrecht als het gaat om de huurverhoging per 1 juli. Daarbij wordt er van de huurdersorganisatie verwacht dat niet alleen naar de individuele huurprijs wordt gekeken, maar ook het voortbestaan van de woningcorporatie in ogenschouw wordt genomen;
- met betrekking tot servicekosten heeft een huurdersorganisatie instemmingsrecht;
- bij het versterken van woningen komt er heel veel op de individuele huurders af: moet een huurder in een wisselwoning? Wordt de woning een "nul op de meter" woning (dus energieneutraal)? Enzovoort. In zo'n traject kan de woningcorporatie de huurderorganisatie informeren en kan de huurdersorganisatie heel belangrijk zijn in de communicatie met de achterban (als steunpunt en informatiepunt);
- bij het aanbrengen van energiezuinige maatregelen heeft de huurdersorganisatie instemmingsrecht;
- een huurdersorganisatie heeft recht op een kostenvergoeding van de verhuurder voor overleg en advies, scholing en kosten voor de interne organisatie van de huurdersorganisatie. Daarnaast is een kilometervergoeding en vrijwilligersbijdrage mogelijk;
- voor hulp aan huurdersorganisaties kan gebruik worden gemaakt van het Kennisadvies Centrum van de Woonbond.

Concreet houdt dit in, dat contact kan worden opgenomen met het Kennisadvies Centrum als een huurdersorganisatie behoefte heeft aan informatie over een onderwerp waarover met de woningcorporatie wordt gepraat;

- een huurdersorganisatie heeft jaarlijks overleg met de raad van toezicht van de corporatie;
- er is geen leeftijdsgrens voor deelname aan een huurdersorganisatie.

Vraag: is de versterking berekend op een aardbeving op schaal 7 van de schaal van Richter?

Antwoord: Nee, op schaal 5 van de schaal van Richter. Bij versterking is het uitgangspunt dat een bewoner veilig uit de woning kan komen.

Opmerking: Aan het eind van het traject van versterking van de woningen aan de A. van der Zielstraat te Zandweer heb ik geconstateerd dat de gezamenlijkheid in de straat enorm is verbeterd. Aandachtspunten: de tijdsplanning (in geval van project Zandweer erg overschreden), gebrek aan goede timmerlieden, opslag eigen goederen.

Vraag: hoeveel tijd zit in het meewerken aan een huurdersorganisatie?

Antwoord: dat is moeilijk te zeggen. Het gaat om:

- intern overleg;
- overleg met de achterban;
- overleg met de verhuurder;
- voorbereidingstijd thuis.

De heer Krajenbrink geeft aan dat eerst gestart wordt met voorbereidende werkzaamheden om te komen tot de oprichting van een huurdersorganisatie (een vereniging of een stichting). De verwachting is dat hier circa 4 bijeenkomsten voor nodig zijn om tot een huurdersorganisatie te komen. Belangstellenden, die bereid zijn als 'kwartiermaker' hieraan mee te werken, kunnen zich melden.

Immateriële schade door aardbevingen

De heer Gaastra licht dit onderwerp nader toe. Advocatenkantoor De Haan in Groningen heeft uit naam van 126 huurders in maart 2017 een rechtszaak gewonnen, waarbij de rechter heeft bepaald dat immateriële schade gecompenseerd moet worden door de staat en de NAM. De NAM is in hoger beroep gegaan en deze zaak dient aan het eind van het jaar bij het Hoogerechtshof te Leeuwarden.

De Haan Advocaten, de Woonbond en huurdersorganisaties hebben de handen ineengeslagen om huurders de compensatie eenvoudig en snel te laten claimen. De Woonbond en de huurdersorganisaties blijven het gehele traject in een soort van begeleidingsgroep bij de claim betrokken.

In een bijlage bij dit verslag staat kort omschreven wat immateriële schade is en wie voor schadevergoeding in aanmerking komt. Deze informatie staat op de website www.aardbevingen.nl, waarnaar verder wordt verwezen. Een folder met informatie over immateriële schade wordt meegezonden met dit verslag.

De heer Krajenbrink bedankt de heren Gaastra en Jacobs voor hun bijdrage.

Mogelijkheid voor het stellen van vragen

Vraag: Hoe denkt De Delthe over het plaatsen van zonnepanelen?

Antwoord: De Delthe gaat in 2018 het woningbezit inventariseren en nagaan welke woningen wanneer zullen worden verbeterd en verduurzaamd. Bij het aanbrengen van energievoorzieningen hoort vaak ook het plaatsen van zonnepanelen. In de loop van 2018 zal hiervoor een planning beschikbaar komen.

Idee: Is het misschien mogelijk dat De Delthe regelmatig een nieuwsbrief voor huurders uitbrengt, waarin vermeld staat wanneer wat aangepakt wordt.

Reactie: Communiceren met huurders is heel belangrijk. Hoe De Delthe dit gaat doen, is op dit moment nog niet duidelijk. Maar een nieuwsbrief is een goed idee! Aanvullend wordt geadviseerd de website van De Delthe in de gaten te houden. Hier wordt regelmatig nieuws gepubliceerd.

Vraag: een tijd terug zijn mensen van De Delthe bij ons geweest en destijds is gemeld dat de woningen aan de Burgemeester Geerlingstraat te Usquert zouden worden aangepakt en energieneutraal gemaakt zouden worden. Vervolgens hebben we hier nooit weer iets van gehoord.

Antwoord: In 2015 is besloten om in totaal 1650 huurwoningen te versterken. De woningen aan de Burgemeester Geerlingstraat maakten hier onderdeel van uit. Vervolgens is begonnen met het versterken van woningen. In de loop van de tijd zijn de contouren aangepast en Usquert valt nu net buiten de lijnen waarbinnen versterken per direct noodzakelijk wordt geacht. Nog steeds is het de bedoeling om de betreffende woningen te versterken, maar De Delthe is daarbij afhankelijk van de Nationaal Coördinator Groningen.

Het is belangrijk dat de huurders worden geïnformeerd, ook als er nog niets bekend is.

Kwartiermakers

Aan het eind van de bijeenkomst hebben 5 huurders zich aangemeld als kwartiermaker voor het opzetten van een huurdersorganisatie. De Delthe is hier ERG blij mee! Betreffende huurders zullen binnenkort worden uitgenodigd voor een eerste overleg.

De heer Krajenbrink bedankt allen hartelijk voor de inbreng en wenst eenieder wel thuis.

BIJLAGE

Afkomstig van: www.aardbevingen.nl
Onderwerp: Immateriële schade, wat is dit en wie heeft er recht op
Datum: maart 2018

Iedereen in het aardbevingsgebied die door de aardbevingen:

- last heeft van zorgen
- óf angsten heeft
- óf gevoelens van onveiligheid kent
- óf medische klachten ervaart

heeft recht op schadevergoeding.

Dat heeft de rechter op 1 maart 2017 bepaald. Deze zogenoemde immateriële schadevergoeding valt niet onder het nieuwe schadeprotocol. Inwoners van het gebied moeten de NAM hiervoor zelf aansprakelijk stellen.

Via deze site kunnen bewoners van het aardbevingsgebied (huurders en woningeigenaren) hun smartengeld claimen. Niet alleen de hoofdbewoner komt in aanmerking voor smartengeld. Alle bewoners van een pand kunnen smartengeld eisen. Het gaat immers om individueel woongenot.

HEEFT U RECHT OP SMARTENGELD?

1. Woont u in het aardbevingsgebied?
 2. Worden er in uw omgeving regelmatig aardbevingen gemeten?
 3. Zijn er schademeldingen gedaan vanuit uw buurt?
- 3x JA?** Grote kans dat u in aanmerking komt voor schadevergoeding

De voorwaarden komen erop neer dat een huurder bij aanmelding eenmalig per woonadres € 25,- (incl. BTW) betaalt. Met deze eenmalige bijdrage worden onder meer de kosten vergoed van de scan om te onderzoeken of u voldoet aan de basisvoorwaarden om smartengeld te claimen. Als er schadevergoeding wordt uitgekeerd, wordt een zogenoemde succes fee berekend. Dit bedrag wordt in rekening gebracht bij de NAM. Zoals in smartengeldzaken gebruikelijk is zijn zij verplicht om die kosten te betalen. Voor u is dat belangrijk, want u betaalt deze kosten dus níet. U ontvangt het volledige bedrag aan smartengeld.

Heeft u een rechtsbijstandverzekering? U kunt dit bij aanmelding aangeven. U ontvangt dan van De Haan Advocaten & Notarissen informatie over wat u moet doen om dekking te vragen bij uw verzekeraar. Indien dat het geval is, vergoedt de verzekeraar de deelname.

