



Huurdersvereniging (HV) oprichten

Inleiding:

In de jaren negentig is een wet aangenomen dat wooncorporaties een Huurders Belangen Vereniging (HBV) moesten hebben om het overleg tussen Huurders en Verhuurders te verbeteren en vorm te geven. De SWH had een HBV en na de fusie met de SSW zijn de HBV's samengegaan. De naam is HBV-Zayaz geworden omdat wij de belangen van alle huurders van corporatie Zayaz behartigen. Belangrijk is te vermelden dat al het werk voor HBV-Zayaz en HV's geheel door vrijwilligers wordt gedaan.

De eerste stap:

HBV-Zayaz probeert op complex niveau mensen te vinden die een Huurdersvereniging (HV) willen oprichten om zo de huurders bij hun verhuurder te kunnen vertegenwoordigen. Om een vereniging op te richten moeten er minimaal drie mensen zijn om het bestuur te gaan vormen, een voorzitter, een secretaris en een penningmeester en deze moeten woonachtig zijn in het betreffende complex. Als vereniging heb je meer inspraak dan dat je alleen bent en bovendien moet Zayaz als verhuurder altijd eerst overleg voeren met een HV over beslissingen die het complex aangaan. Of dat het nu gaat over onderhoud of een renovatie, eerst moet de HV ingelicht worden zodat deze mee kan praten.

De daadwerkelijke oprichting:

De Huurdersverenigingen op complexniveau, die opgericht worden door HBV-Zayaz, tekenen een samenwerkingsovereenkomst met Zayaz. Ook tekenen de HV's een aansluitformulier met HBV-Zayaz en zijn op deze manier dus lid van HBV-Zayaz. Verder moeten er leden zijn, moet de HV statuten hebben en een Huishoudelijk Reglement en een officiële verklaring van de notaris. Om het toekomstig bestuur te helpen bij de opstart van hun vereniging hebben wij voorbeeldstatuten en een voorbeeld huishoudelijk reglement gemaakt en hebben wij een afspraak met een notaris ("eigen notaris"), die de akte opmaakt tegen een vast tarief.

Het overleg met Zayaz:

Wanneer een Huurdersvereniging officieel is opgericht en aangemeld, wordt er door Zayaz een woonconsulent toegewezen. Deze is, volgens de samenwerkingsovereenkomst, verplicht minimaal tweemaal per jaar te overleggen met het bestuur van de HV. Onderwerpen die dan ter sprake komen over het complex kunnen bijvoorbeeld zijn de plannen over het onderhoud, schilderen, schoonmaken, glasbewassing tot aan renovatie toe. Ook de HV kan in dit gesprek ideeën en wensen naar voren brengen.

De rol van HBV-Zayaz:

HBV-Zayaz vormt als het ware een paraplu waaronder de verschillende HV's de leden zijn. Deze kunnen bij geschillen met de verhuurder altijd een beroep doen op HBV-Zayaz. Wij als HBV-Zayaz hebben gekozen voor een verenigingsvorm omdat dan de wet bescherming biedt ten opzichte van aansprakelijkheid bij eventuele calamiteiten. Een Huurdersvereniging bestaat op dit moment alleen uit huurders, dus geen eigenaren van woningen; die zouden wel in een buurtcommissie kunnen zitten die de buurtbelangen behartigt.

Na de oprichting. Hoe dan verder?

Volgens de wet moet een vereniging ook contributie heffen van haar leden. Hiervoor hebben wij met Zayaz de volgende afspraak gemaakt. De contributie van de HV wordt tegelijk met de huur geïnd door Zayaz en eens per drie maanden teruggestort naar de penningmeester van de betreffende HV. Dan hoeft de penningmeester ook niet langs bij elk lid om contributie te innen. De hoogte van de contributie bepaalt de vereniging zelf, maar wij stellen altijd voor om met € 0,25 per maand te beginnen. De contributie is per woning en alleen de hoofdbewoner kan lid worden van de Huurders Vereniging. Wil de vereniging, als deze eenmaal draait, dit verhogen dan zal men dit in hun eigen Algemene Leden Vergadering moeten voorstellen en daarna kan men met de eigen leden een beslissing hierover nemen.

Vergoedingen:

Zoals al vermeld wordt het werk van HBV-Zayaz, als ook van de HV's gedaan door vrijwilligers. Om een HV op te richten helpen wij bij het nodige drukwerk om te starten (kan op ons kantoor) en zijn de notariskosten en de kosten van inschrijving bij de Kamer van Koophandel voor onze rekening. Volgens de Overlegwet is de corporatie ook verplicht HBV-Zayaz met geld te ondersteunen zodat deze haar werk goed kan doen. Wij, als HBV-Zayaz, kunnen onze leden (HV's) dus ook een jaarlijkse bijdrage geven (via onze penningmeester) om hun eigen zaken goed af te kunnen handelen. De bijdrage bestaat jaarlijks uit een vast bedrag voor elke HV, een bijdrage voor gebruik van een PC, plus een bijdrage voor het ledenaantal aan de hand van een staffel en nog een extra bedrag voor het aantal woningen waaruit het complex is opgebouwd.

Algemene Leden Vergadering (ALV):

Natuurlijk heeft een Huurdersvereniging naast de rechten ook plichten. Zij vertegenwoordigt haar leden bij de verhuurder en houdt ze op de hoogte over datgene wat er besproken wordt. Dit kan d.m.v. een nieuwsbrief die onder de leden wordt verspreid eens per kwartaal of half jaar ofwel in de ALV. Eén keer per jaar moet een ALV gehouden worden waarin verantwoording wordt afgelegd over wat het afgelopen jaar is gedaan en over de besteding van verkregen gelden dat door de kascontrole commissie al is beoordeeld. Bij goedvinden van dit verslag, door de ALV, wordt het bestuur decharge verleend. Ook kunnen dan bestuursverkiezingen gehouden worden. Na het akkoord van de ALV stuurt de penningmeester van de HV een kopie van het kasverslag en van de kascontrolecommissie naar de penningmeester van HBV-Zayaz. Als alles in orde is (waarbij opgemerkt dat minimaal één lid van de HV minstens één keer per jaar een ALV van de HBV moet bezoeken) volgt de uitkering/bijdrage van de HBV voor het nieuwe jaar.

Hoeveel tijd kost het bestuurswerk?

Tot slot het werk dat voor een HV gedaan moet worden en waar men tegenop kan zien. Het meeste werk heeft de secretaris, deze zorgt voor de correspondentie en maakt de uitnodigingen voor vergaderingen in samenspraak met de voorzitter. De voorzitter leidt de ALV en is aanspreekpunt voor de woonconsulent van Zayaz. De penningmeester zorgt dat de inkomsten/uitgaven geboekt worden in een kasboek en dat van alle uitgaven nota's aanwezig zijn voor de kascontrolecommissie. Verder heeft men, in overleg, tweemaal per jaar een gesprek met de woonconsulent (indien noodzakelijk meerdere keren), bestuursvergaderingen die men samen afsprekt en tot slot nog de ALV met de huurders van het complex.

Voor degenen die belangstelling hebben en meer willen weten hebben wij op onze Website ook het Handboek voor Participatie staan waar dit verhaal in een uitgebreide vorm is te lezen.