

Geachte lezer,

Bij deze het bericht dat ik gisteren heb gestuurd naar de leden van de RvT en de bestuursleden van SUW over de stand van zaken met betrekking tot de huurdersvereniging. Zowel de leden van de Raad van toezicht als de leden van het bestuur van SUW waren tot op heden nog niet formeel ingelicht over het besluit dat de leden tijdens de laatste ledenvergadering hebben genomen. Aanvullend de motivatie om als huurdersvereniging onvoldoende vertrouwen te hebben in het bestuur en de raad van toezicht van SUW.

"Beste <naam>,"

De stand van zaken m.b.t. de huurdersvereniging. Tijdens de laatste ledenvergadering hebben wij (het bestuur van de huurdersvereniging) de leden meegedeeld dat wij onvoldoende vertrouwen hebben in het bestuur en RvT van SUW.

Wij hebben van de leden toestemming gekregen om in overleg te treden met de Autoriteit Woningcorporaties om te kijken naar de mogelijkheden voor bijvoorbeeld verscherpt toezicht.

Wij gaan binnenkort over tot uitvoering hiervan.

met vriendelijke groeten,

Dirk-Jan Heemstra secretaris huurdersvereniging 'Oet en Thoes'"

Motivatie:

1. Beschikbaarheid informatie

SUW houdt zich voortdurend niet aan de 'Wet op het overleg huurders verhuurder'. Hierin is namelijk vastgelegd dat de corporatie uit eigen beweging de huurdersorganisatie schriftelijk dient te informeren over sloop, nieuwbouw, renovatie, verkoop en tal van andere beleid en beheerskwesties. De huurdersorganisatie heeft de SUW meerdere malen gewezen op de afwijking van de in de wet gestelde eisen. Tot op heden heeft de SUW geen verbetering getoond en navraag wees uit dat de betrokkenen geen kennis hebben genomen van de inhoud van deze wetgeving, ondanks herhaaldelijk aandringen van de huurdersorganisatie om hier in ieder geval kennis van te nemen.

2 Bestuur

a. Het bestuur bestaat momenteel uit 3 leden, twee van de leden hebben een nevenfunctie die volgens de woningwet onverenigbaar is een functie als bestuurslid van een corporatie. Voor de ene is de herbenoeming naar voren verplaatst om gebruik te kunnen maken van

het overgangsrecht, voor de ander is onduidelijk of er hierover voldoende openheid is gegeven bij de fit en proper test die de toezichthouder heeft uitgevoerd. Het derde lid is de voormalig directeur van Steelande dat door mismanagement tot haar eind is gekomen, deze voorgeschiedenis wekt geen vertrouwen.

b. SUW heeft een convenant gesloten met de NAM, de inhoud hiervan willen zij niet met de huurdersorganisatie delen ondanks ons formele verzoek op grond van de wet op het overleg huurders verhuurder. Bij de afwijzing werd een beroep gedaan op de geheimhouding en het communicatie plan die zij met de NAM hebben afgesproken. Hierdoor is de communicatie van SUW over de betrokken kwesties onbetrouwbaar geworden en heeft SUW ervoor gekozen om geen openheid van zaken te geven richting haar huurders.

c. Het H3V project (gevolg convenant met NAM)

- huurders zijn misleid doordat er werd beweerd dat het project als geheel 'dringende werkzaamheden' zou zijn wat zou leiden tot zeer beperkte wettelijk vastgelegde rechten voor huurders. De koppeling met 'nul-op-de-meter' niveau isolatie is redelijk te noemen, echter de overige nul-op-de-meter maatregelen zoals van gas CV naar elektrisch verwarmen en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning, maken het geheel tot een 'renovatie' waardoor huurders meer wettelijk vastgelegde rechten hebben. De bewoners zijn hierdoor niet in staat geweest om een correct gefundeerde keuzes te maken.

- huurders zijn misleid doordat in het informatiemateriaal dat bewoners kregen werd beweerd dat zij 90 euro per maand gaan besparen. Dit terwijl de rekenmodellen die voor de corporatie beschikbaar zijn aantonen dat dit onjuist is. Of zoals letterlijk tegen de huurdersorganisatie gezegd tijdens overleg met SUW: "Dat geloof je zelf toch ook niet."

- huurders zijn misleid doordat de SUW zich ten onrechte verschuilde achter de stelling dat zij geen 'opdrachtgever' zouden zijn voor het project en de uitvoering hiervan. Dit terwijl zij als verhuurder wettelijk gezien verantwoordelijk zijn voor het doen van een redelijk voorstel tot renovatie en uiteraard ook verantwoordelijk zijn voor de werkzaamheden van derden aan de woningen die dit doen met hun toestemming.

- de ventilatiesystemen die toegepast worden in nul-op-de-meter woningen kunnen door ondoordachte aansturing zorgen voor hoge kosten en te lage luchtvochtigheid (in de praktijk zelfs beneden 30%). Dit laatste kan gevolgen hebben op de gezondheid van de bewoners en gevolgen hebben voor hun bezittingen. In de overleggen tussen SUW en de huurdersorganisatie is duidelijk geworden dat de SUW over onvoldoende relevante technische kennis beschikte om de plannen te beoordelen. Melding vanuit de huurdersorganisatie over de risico's en de gebrekkige eisen die aan installaties worden gesteld zijn door SUW genegeerd.

- in de overleggen tussen SUW en de huurdersorganisatie is duidelijk geworden dat er bij SUW onvoldoende kennis is van de minimum eisen die ministeriële regeling omtrent EPV stelt om EPV in rekening te mogen brengen. Dit ondanks herhaaldelijk aandringen van de huurdersorganisatie om hiermee rekening te houden. Inhoudelijke discussie van dit onderwerp wordt hierdoor onmogelijk gemaakt.

SUW is tijdens de overleggen met de huurdersvereniging geïnformeerd over de bij het H3V project gemaakte fouten, SUW geeft echter onvoldoende duidelijkheid over of en hoe zij de gemaakte fouten gaan herstellen en of en hoe zij herhaling van deze fouten gaat voorkomen voor de volgende fase (79 woningen plan Menkema). Hierdoor krijgt de huurdersorganisatie de indruk dat SUW haar verantwoordelijkheid niet serieus neemt en inhoudelijke discussie ontspoord.

3 RvT

- a. De RvT bestond gedurende langere tijd uit onvoldoende leden. Enige tijd was er zelfs slechts 1 lid. Hierdoor is afgeweken van de statuten, de in de woningwet gestelde eisen.
- b. De RvT dat wettelijk gezien er zelf voor moet zorgen dat hun samenstelling juist is, was er niet in geslaagd dit te realiseren. Zelfs met hulp van het bestuur van SUW en 'Terra management groep' was men niet in staat te voldoen aan de in de woningwet vastgelegde eisen, hierdoor heeft de huurdersvereniging moeten ingrijpen in de werving en selectie procedure.
- c. De afspraak met nieuwe RvT leden om het eerste half jaar (november 2016 - juni 2017) alleen met toekomstplannen bezig te zijn. Dit wijkt af van de in de woningwet vastgelegde eisen aan RvT leden over de taak die zij hebben en hoe zij die dienen uit te voeren.
- d. Ook momenteel is de samenstelling van de RvT onjuist. 2 van de 3 leden zijn benoemd tot 'huurderscommissaris' terwijl dit volgens de woningwet niet meer dan de helft mag zijn. De melding van de huurdersorganisatie dat deze situatie zich voor zou gaan doen bij het vertrek van dhr. Ritsema in 2017 is genegeerd.