

Verslag Algemene Ledenvergadering Huurdersvereniging Beter Wonen Gouda

op 15 juni 2016 in Le Patapouf, Kolkmanstraat 1/3 te Gouda van 20.00 uur tot 22.00 uur

Aanwezig: dhr. T. Renes (voorzitter), dhr. J. Hafkamp (alg. bestuurslid), dhr. P.P. Jaspers (secretaris) en dhr. W. Pasman (penningmeester)

Voorts dhr. R. de Haas (directeur Mozaïek Wonen) en dhr. W. Verhoeven(huurderscommissaris)

Namens onderzoeksbureau 'De Nieuwe Wind': mw. T. de Feijter en mw. A. Schouten

Verder: 26 leden van de vereniging Beter Wonen Gouda (zie presentielijst)

Notulist: mw. M. den Dekker, Verslagbureau HBS

1 Opening

De **voorzitter** opent de tweede Algemene Ledenvergadering van dit jaar en heet allen hartelijk welkom - in het bijzonder worden de heer De Haas, directeur van Mozaïek Wonen en de dames De Feijter en Schouten van het onderzoeksbureau De Nieuwe Wind. De voorzitter spreekt de wens uit dat deze vergadering rustiger zal verlopen dan de ALV van 16 februari jl.

De **voorzitter** deelt mee dat de website van BeWoGo weer goed werkt. De vereniging heeft nu weer één website. Tevens is gekozen voor een nieuwe provider, de nieuwste Windows-versie is geïnstalleerd en op het kantoor is een nieuwe bekabeling tussen de computers aangebracht. We hebben nu een stabiel platform waarop de website draait en het geeft de mogelijkheid om de website effectiever te gaan gebruiken.

1a Vaststelling agenda

Op verzoek van de Ledenraad is de agenda dit keer wat losser opgesteld. Met name na de pauze zal de nadruk liggen op de inbreng van de leden. Aan de hand van enkele stellingen zal er gelegenheid zijn om deel te nemen aan een open discussie, met focus op de toekomst. De **voorzitter** benadrukt het belang om toekomstgericht bezig te zijn en niet onnodig in het verleden te blijven hangen. Hiertoe heeft hij een visie geschreven, waarin hij structuurveranderingen voorstelt binnen de huurdersvereniging BeWoGo, genaamd: "Samen sterk voor Beter Wonen Gouda".

In vervolg op de Algemene Ledenvergadering van 16 februari jl. zijn opdrachten en aanbevelingen opgesteld die door middel van een Powerpoint-presentatie aan de leden worden getoond. De **voorzitter** behandelt deze gedurende de nog te bespreken agendapunten. De aanbeveling versterking bestuur wil hij bij voorrang behandelen.

Tot de ALV van 2017 wil het bestuur in de huidige bezetting doorgaan. Voor nieuwe bestuursleden worden aangesteld moet er worden gewerkt aan *functie- en profielbeschrijvingen*. De vereniging ondergaat veranderingen en ook de werkomgeving van bouwen en wonen vraagt steeds meer kennis. Daarna kunnen er advertenties worden geplaatst en kunnen alle leden c.q. huurders van Mozaïek solliciteren op de vrijkomende bestuursfuncties. Via een officiële sollicitatieprocedure kunnen gegadigden reageren en zullen door een sollicitatiecommissie worden geselecteerd. Gezocht wordt naar mensen met inhoud en uithoudingsvermogen. De ALV gaat met deze procedure akkoord. De voorzitter vraagt de vergadering of er nog aanvullende agendapunten zijn die aan de voorgestelde agenda moeten

worden toegevoegd. Dit blijkt niet het geval te zijn, waarna de agenda wordt vastgesteld volgens voorstel.

1b Goedkeuring notulen 23 maart 2015 en 16 februari 2016

De notulen van de vergadering van 23 maart 2015 worden paginagewijs doorgenomen. Pagina 3, punt 9a: de heer **Lamaison** vraagt of er betaalde krachten lid van het Bestuur zijn. De **voorzitter** zegt dat er voorheen één betaalde kracht, zonder overleg met het Bestuur, was aangesteld en dat dit contract inmiddels is stopgezet. Op dit punt wordt later deze vergadering nog teruggekomen. Verder zijn er geen op- of aanmerkingen bij het verslag, waarmee de notulen van 23 maart 2015 worden goedgekeurd en vastgesteld.

De notulen van de vergadering van 16 maart 2016 worden paginagewijs doorgenomen. Op deze notulen zijn geen opmerkingen of aanvullingen, zodat ze ongewijzigd kunnen worden goedgekeurd en vastgesteld.

1c Behandeling Jaarverslag 2015

Het Jaarverslag van 2015 wordt paginagewijs doorgenomen. Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen, zodat ook dit verslag ongewijzigd kan worden goedgekeurd en vastgesteld.

2. Financieel Jaarverslag 2015

De heer **Ten Tije** vraagt naar de namen van de huidige bestuursleden en verzoekt de bestuursleden zich even voor te stellen. De **voorzitter** excuseert zich voor het feit dat dit niet heeft plaatsgevonden, waarna hij de bestuursleden voorstelt.

In antwoord op een vraag uit het publiek waarom de penningmeester niet het woord neemt m.b.t. de financiën, zegt de **voorzitter** dat van tevoren is afgesproken dat hij de gehele vergadering zal leiden en ook het woord zal voeren over de financiën.

a. Inkomsten en uitgaven 2015

Totaal aan inkomsten over 2015 is € 42.283,00, totaal aan uitgaven over 2015 is: € 48.894,00.

Er is dus een tekort ontstaan van € 6.610,00, dat uit de reserves is afgeboekt.

Gevraagd wordt naar de hoogte van de reserves van BeWoGo. De **voorzitter** antwoordt dat deze € 14.000,00 bedraagt. De voorzitter geeft aan dat aan de twee opdrachten van de ALV is voldaan.

1) Vordering

De vordering op de voormalige voorzitter van € 858 is oninbaar gebleken. Voorstel is om dit bedrag af te schrijven.

2) Ontslag medewerkster

De **voorzitter** meldt dat in goed overleg met de administratief medewerkster een vaststellingsregeling is overeengekomen, waarmee het contract is beëindigd. De voorzitter is mevrouw Hilbrink zeer erkentelijk voor haar loyale opstelling en inzet gedurende dit proces.

b. Verslag kascontrole Kascommissie

De heer **Zijtsel** neemt namens de Kascommissie het woord. Hij meldt dat de Kascommissie de controle heeft uitgevoerd en heeft vastgesteld dat er van enkele uitgaven geen bon of rekening is gevonden. Hij stelt de vergadering voor om deze posten af te schrijven. Hierop komt geen bezwaar vanuit de zaal. De Kascommissie stelt voor het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid in het boekjaar 2015. De ALV gaat hiermee akkoord.

c. Begroting 2016

Totaal bedrag begrote inkomsten is € 56.450,00 ; totaal bedrag aan begrote uitgaven is € 61.750,00. Dit resulteert in een begrotingstekort van € 5.300,00.

Een der **leden** vraagt naar de mogelijke financiële consequenties van de vaststellingsovereenkomst. De **voorzitter** antwoordt dat er voor BeWoGo na einddatum genoemd in overeenkomst er geen financiële consequenties meer zijn voor de vereniging. De post "salaris- en advocatenkosten" heeft betrekking op de formele afhandeling van mevrouw Hilbrink.

Financiële prognose over 2016/2017

De **voorzitter** meldt dat BeWoGo dankzij de extra bijdrage van Mozaïek Wonen van € 14.000,00 heeft ontvangen. Dit bedrag is bedoeld voor het jaarbudget en bijkomende eventuele ondersteuning bij de oprichting van de bestuurscommissie. Het komende jaar (t/m 31-03-2017 wanneer er de eerste betaling van Mozaïek weer verwacht kan worden) kan de vereniging vooruit , mits er een sober en doelmatig beleid wordt gevoerd. De stand van zaken per 01-07-2016 is hiermee als volgt: € 5.000,00 op de bankrekening, € 14.000,00 op de spaarrekening en € 100000 reservering voor de Woonbond voor de contributie van 2017. Het bestuur hoopt de bestaande reserve zo veel mogelijk in stand te houden.

De heer **Lamaison** vraagt waardoor het verschil komt in het bankvermogen, vermeld in de Begrotingsversie van 31-12-15, van € 14000,00 t.o.v. de nieuwe hierboven vermelde financiële prognose. Dit is de reservering voor de Woonbond en de kosten van het onderzoek, die uit het eigen vermogen zijn betaald. De voorzitter benadrukt dat er de komende negen maanden zeer sober met de uitgaven omgegaan moet worden. Ook is het raadzaam om te zoeken naar besparingsmogelijkheden in de begroting om het verlies van € 5.300,00 omlaag te brengen.

Financiële verslaglegging 2016

De **voorzitter** meldt dat de afgelopen periode de volgende maatregelen zijn genomen om de financiële verslaglegging in de toekomst te verbeteren. Deze maatregelen zijn:

- Aanschaffen van een nieuw boekhoudprogramma
- Een betere beschrijving van de kostenposten, zodanig dat er beter te zien is waar de middelen aan zijn besteed
- De interne procedures zijn aangescherpt: zo moeten er bijvoorbeeld voortaan tenminste twee bestuursleden tekenen voor een betaling.

De heer **Lamaison** vraagt hoe de doelstelling "sober en doelmatig" zich verhoudt tot de hoge begrote kostenpost van scholing van bestuursleden.

De **voorzitter** antwoordt dat opleiding/scholing van bestuursleden van groot belang is voor het goed functioneren van het bestuur. Er is hier nog een achterstand weg te werken en ook nieuwe leden van de bestuurscommissie moeten hun taak goed kunnen uitvoeren. De heer **Zijtsel** vult aan dat er meer kennis nodig is voor de bestuursleden om op gelijke voet met o.a. Mozaïek Wonen en de Gemeente Gouda te kunnen communiceren.

De heer **Berkhout** is ook kritisch over de hoogte van dit bedrag. Hij stelt voor eerst goed te kijken welke opleiding echt noodzakelijk is. Spreker vraagt verder of de begroting nog naar beneden wordt aangepast nu de Woonbond haar taak heeft uitgevoerd.

De **voorzitter** antwoordt dat de begroting zoals deze er nu ligt, blijft staan; er komt geen aanpassing.

PAUZE

3. Voorstellen Bestuurscommissie (Ledenraad)

De **voorzitter** heropent de vergadering en meldt dat er een Bestuurscommissie is benoemd, waarvan nu 9 personen lid zijn. Hij spreekt de wens uit, deze commissie uit te breiden tot 11 personen.

De huidige leden worden voorgesteld: **Siep Boomsma (niet aanwezig, wel afgemeld), Chantal van Brakel, Dirk de Jong, Jaap Klein, Thea Koemans, Gerard van Poppel, Hans van der Veen, Wim Vegt en Robert Zijtsel.**

Het algemene gevoel bij de Bestuurscommissie is dat er beter geluisterd moet worden naar wat er leeft onder de leden en dat er minder zakelijk moet worden gecommuniceerd.

De Bestuurscommissie heeft ook statutaire bevoegdheden en kan namens het Bestuur optreden. Voorwaarde is dan wel dat daarbij minstens één Bestuurslid aanwezig is.

De voorzitter meldt dat de leden van de Bestuurscommissie de afgelopen periode al viermaal bij elkaar zijn geweest. Zaken als bevoegdheden en invulling van de strategie zijn hier besproken. Graag wil men meer leden krijgen, om de belangen van de huurders goed te kunnen verwoorden. Voor het Bestuur is de Bestuurscommissie een goed klankbord.

De volgende speerpunten inzake interactie met de leden zijn in het visiedocument opgenomen:

- Zichtbaarheid
- Communicatie
- Ledenondersteuning
- Ledenwerving
- Toekomst
- Welke onderwerpen komen er op de ALV van 2017? (Dit punt komt later aan de orde).

4. Interviews met leden in de zaal

Mevrouw **De Feijter (Onderzoeksbureau)** stelt aan mevrouw Koemans de vraag hoe zij op de afgelopen bijeenkomsten van de Bestuurscommissie terugkijkt.

Mevrouw **Koemans** vond de bijeenkomsten erg gezellig. In het begin werd er nog wat afgetast, maar nu gaat de Bestuurscommissie al meer vorm krijgen. Wel heeft de commissie naar haar mening meer handvatten nodig om bepaalde zaken te kunnen aankaarten. Met name de punten leefomgeving en huurbeleid wil ze graag uitdiepen.

De heer **De Jong** wordt gevraagd wat hem de afgelopen periode vooral heeft aangesproken. Hij meldt dat hij heel veel heeft gehad aan de adviezen die de dames van het Onderzoeksbureau hem hebben gegeven.

Aan de heer Zijtsel wordt gevraagd hoe hij de toekomst van de Bestuurscommissie ziet.

De heer **Zijtsel** reageert, dat hij graag zijn kennis en ervaring van de afgelopen 26 jaar wil delen met de leden van de Bestuurscommissie en zo ook met de overige leden. Dit vergt nogal wat tijd en inzet.

De heer **Klein**, gevraagd naar zijn bevindingen, geeft aan dat hij het in het begin lastig vond. Maar na een aantal bijeenkomsten is er in de commissie meer eenheid gekomen en daar is hij blij mee. Een lastig punt vond hij de verhouding/samenhang tussen het bestuur en de leden.

Gevraagd hoe zij haar rol in de Bestuurscommissie ziet, zegt mevrouw **Van Brakel** dat zij zich met name richt op de visie van de commissie. En zij wil de kwaliteit van de overleggen in de gaten houden, zodat er niet te veel wordt afgedwaald van het betreffende onderwerp.

Ze wil meer inzicht krijgen in de achtergrond van de stukken en dus meer kennis opdoen.

De heer **Vegt** vindt het instellen van deze commissie een positieve impuls voor de vereniging.

De heer **Van der Veen** heeft ruime ervaring met communicatie en marketing, die hij graag wil inzetten voor de vereniging. Ook heeft hij destijds met de voorganger van BeWoGo (Tergouw) al ervaring opgedaan. Als speerpunt heeft hij voor zichzelf de verbetering van de communicatie met de leden gesteld. Hij wil graag veel doelgroepen activeren om ook hun stem te laten horen binnen de vereniging. Zijn doelstelling is om deze zaal bij de ALV van 2017 helemaal vol te hebben met leden.

De **voorzitter** stelt vervolgens de stellingen aan de orde, waarover met elkaar kan worden gediscussieerd.

Speerpunt 1: De zichtbaarheid van de vereniging

De **voorzitter** is van mening dat via de krant, website en andere PR al veel wordt gedaan aan de zichtbaarheid van BeWoGo. Hoe kunnen we de betrokkenheid bij de leden verhogen? Waarom komen er zo weinig leden naar de vergaderingen? Het zijn meestal dezelfde mensen die komen.

Volgens de heer **De Jong** komen er alleen meer mensen als er sensatie te beleven is.

Een andere **spreker** vraagt zich af of de maand juni (vakantie?) en het tijdstip van de vergadering een rol zou kunnen spelen. De verwachting is dat dit niet echt zal uitmaken.

De heer **Berkhout** zegt dat het van belang is om ruim voldoende aandacht aan de vereniging te besteden in de kranten: zorg dat er iets interessants te melden valt en publiceer dit.

Volgens de **voorzitter** publiceert BeWoGo al regelmatig in de krant en op een pagina van Mozaïek Wonen, De heer **Van der Veen** is van mening dat er een andere schrijfstijl moet komen een pakkend verhaal met een foto erbij zegt vaak meer.

De heer **Van der Veen** stelt voor om een commissie in te stellen die verantwoordelijk is voor de PR/communicatie van BeWoGo. Deze commissie kan dan alle middelen die er zijn op dit gebied onderzoeken en kijken hoe deze zo goed mogelijk kunnen worden ingezet.

De heer **Berkhout** vindt het van belang om ook met de circa 7.000 huurders te gaan praten die géén lid zijn, om kenbaar te maken wat BeWoGo voor hen kan doen.

Speerpunt 2: De communicatie met de leden

De **voorzitter** vindt het lastig om de stukken in een voor iedereen begrijpelijke taal op te stellen.

Een andere **spreker** stelt voor om meer *nieuwsbrieven* via de e-mail te verzenden. Er zijn nu slechts 600 e-mailadressen bekend. Opgemerkt wordt dat er ook rekening gehouden moet worden met oudere huurders die geen of slecht toegang hebben tot het internet.

Mevrouw **Van Brakel** vindt het de vraag hoe we het beste de *nieuwe Nederlanders* kunnen benaderen. Aan deze groep én de jongere huurders moet extra aandacht besteed worden, omdat deze nu niet in de vergadering vertegenwoordigd zijn.

Speerpunt 3: Ledenondersteuning

De **voorzitter** betreurt het dat er zo weinig bewonerscommissies meer bestaan om de leden individueel bij te staan. Er zijn er nu nog maar zeven actief. De bewonerscommissies krijgen een bijdrage € 150,00 per commissie per jaar.

De heer Ten Tije zegt als commissielid van een bewonerscommissie dat zijn afdeling al twee jaar geen brief meer van BeWoGo heeft gekregen met de geldelijke bijdrage van € 150,00. Zijn commissie heeft acht leden. Afsproken wordt dit punt na de vergadering met elkaar af te handelen.

Een der **leden** vraagt hoe BeWoGo de belangen van huurders behartigt. Zoals de vraagsteller kan opmaken uit het jaarverslag is dit voornamelijk op beleidsniveau. Met de instelling van de bestuurscommissie probeert het bestuur de inspraak breder te maken op het beleid van Mozaïek. Door de leden te betrekken bij de vaststelling van de Koepelagenda kunnen uit de bewonerscommissie agendapunten worden meegenomen. Of deze werkwijze voldoende effectief is, wordt betwijfeld. De vraag waar de vereniging BeWoGo nu precies voor staat, blijkt bij veel **leden** te leven.

De heer **Jaspers** legt uit dat BeWoGo namens de huurders met o.a. de directie van Mozaïek Wonen, de Gemeente en de Woonbond overlegt over het beleid, de huurverhoging, klachten e.d. Hij vraagt aan de vraagsteller wat deze nu denkt dat huurders van BeWoGo verwachten. Uit het antwoord blijkt dat hierover nog veel onduidelijk is.

Om aan de leden duidelijk te maken wat BeWoGo voor hen kan betekenen, stelt een **spreker** voor om een heldere folder te maken.

De heer **Lamaison** vindt dat de wensen en behoeften van de huurders het startpunt moeten zijn. Hij stelt voor om de huurders te vragen aan welke informatie er behoefte is. Dan kan een enquête worden gemaakt waarin deze behoeften aan alle huurders worden voorgelegd. Zo krijg je duidelijkheid van onderaf. Dit idee wordt meegenomen.

De voorzitter stelt voor door te gaan met het volgende speerpunt, wij komen er op deze vergadering niet uit. Dit punt zal vaker onderwerp van gesprek worden.

Speerpunt 4: Ledenwerving

De **voorzitter** licht toe dat het huidige systeem van ledenwerving is dat men het eerste jaar (bij aanvang huur) gratis lid is van de vereniging en dat men pas na het eerste jaar gaat betalen. De vraag is of dit voldoende werkt, of dat er andere opties te bedenken zijn.

De heer van Veen zegt dat men als lid van een vereniging daar ook iets voor terug wil krijgen. Dit zou kunnen via een te ontwerpen ledenpas, die korting geeft bij bepaalde dingen.

Een andere **spreker** zegt dat als je lid bent, je ook concreet resultaat wilt zien van wat de vereniging doet voor haar leden. Mensen willen geprikkeld worden.

De heer Ten Tije verbaast zich erover dat er in Gouda geen zgn. woonmarkt is. Volgens hem is die er in andere steden wel.

De heer **Zijtsel** legt uit dat dit voor ons segment in de woonmarkt (sociale woninghuur) niet geldt. De woonmarkt is er alleen voor koopwoningen en voor huurwoningen boven de € 711,00.

Van belang is het verder, meer te investeren in de betrokkenheid van jongeren en nieuwe Nederlanders.

Mevrouw **Koemans** stelt voor om eens iets gezelligs in de wijk te organiseren. Hierbij kan BeWoGo een belangrijke rol vervullen. Mevrouw weet dat dit door de huurdersvereniging van de Savelberg ook voor de bewoners wordt gedaan, zoals bijvoorbeeld een bingoavond.

Speerpunt 5: Toekomst

Waar liggen er kansen voor BeWoGo?

- Vertel de bewoners in duidelijke taal wat er zich op dit moment in de politiek afspeelt: zaken als scheefwonen, het huurbeleid, e.d.

Directeur van Mozaiëk Wonen, de heer De Haas, wordt naar zijn mening gevraagd.

Allereerst vindt de heer **De Haas** de oprichting van de Bestuurscommissie een goede zaak. Op deze manier kan er beter worden gecommuniceerd tussen het Bestuur en haar leden. Hij complimenteert BeWoGo voor deze genomen stap. Kansen zijn er als je je verbindt met je leden.

Het moet spreker voorts van het hart dat sommige ideeën die worden geopperd, al vrij snel worden afgekapd. Dit is niet de juiste werkwijze. Hij pleit voor een open oor van het Bestuur van Bewogo voor haar leden en met alle geopperde ideeën aan de gang te gaan om te kijken waar je uiteindelijk uitkomt.

De **voorzitter** legt de vraag voor of het bestuur met deze manier van vergaderen moet doorgaan, of dat we misschien op basis van een bepaald thema een vergadering moeten uitschrijven.

De heer **De Jong** stelt voor om eerst op een begrijpelijke manier op papier te zetten waar BeWoGo precies voor staat en met een aantrekkelijk plan voor de leden te komen. Hij geeft tenslotte in overweging om de dames van het Onderzoeksbureau een 0-uren contract aan te bieden om de vereniging te blijven ondersteunen. Dit compliment wordt in dank aangenomen.

5. Rondvraag

De heer **De Jong** zegt dat men nog twee nieuwe leden zoekt voor de Bestuurscommissie. Zijn er vanavond al mensen die zich hiervoor willen opgeven? Besloten wordt dat alle aanwezigen er eerst eens rustig over na gaan denken. Er komt mogelijk een advertentie in de Krant van Gouda waarop gereageerd kan worden.

6. Sluiting

Onder dankzegging voor ieders inbreng en komst, sluit de **voorzitter** om 22.00 uur de vergadering.

Bijlagen: Powerpointpresentatie
Aktielijst en Ideeënljst

ACTIELIJST naar aanleiding van de ALV 15 juni 2016

<u>Actie:</u>	<u>Door:</u>	<u>Datum:</u>
1. Opstellen functie- en profielschetsen toekomstige bestuursleden en deze voorleggen aan de leden	Bestuur	vóór mrt. 2017
2. Plaatsen advertentie nieuwe Bestuurscommissieleden	Bestuur	z.s.m.
3. Sober omgaan met uitgaven en zoeken naar besparingen	allen	nu – mrt. 2017
4. Plaatsen advertentie nieuwe Bestuursleden	Bestuur	mrt. 2017
5. Opleiden bestuurs- en commissieleden	Bestuur	z.s.m.
6. Werven nieuwe leden vereniging BeWoGo	Bestuur + cie.	z.s.m.
7. Uitwerken en bespreken aanbevelingen/ideeën verg. 15-06-16 (zie hieronder)	Bestuur + cie.	z.s.m.
8. Agenda ALV 2017 vaststellen na overleg leden en Bestuurscie	Bestuur + cie.	vóór feb. 2017

AANBEVELINGEN / IDEEËNLIJST:

1. Verbeteren leesbaarheid van officiële stukken
2. Informeren leden over het regeringsbeleid m.b.t. de woningmarkt
3. Duidelijk omschrijven waar BeWoGo voor staat en wat je er als lid aan hebt door het ontwikkelen van een heldere folder
4. PR-commissie in het leven roepen die alle beschikbare PR-opties onderzoekt en benut
5. Enquête houden onder alle bewoners naar hun behoeften
6. Verbeteren betrokkenheid nieuwe Nederlanders en Jonge huurders
7. Nieuwsbrieven per mail
8. Leuke dingen organiseren voor de bewoners (leden)
9. Nieuwe leden werven
10. Zoeken naar verbinding
11. Nadenken over situatie en functie van de bewonerscommissies

Verslagbureau HBS
Marianne den Dekker, juni 2016