

Verslag ALV: 6 juni 2017 in Le Patapouf, Kolkmanstraat 1/3 te Gouda van 19.30 tot 22.10 uur

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

Namens de Woonbond: mw. M. van Diggelen (gespreksleidster)

Verder: 25 leden van de vereniging Beter Wonen Gouda (zie presentielijst). 7 leden hebben zich voor de vergadering afgemeld.

1. Opening vergadering en vaststelling agenda

De **voorzitter** heet allen hartelijk welkom en opent de vergadering. Daarna stelt hij mevrouw **van Diggelen** (woonbond) voor die de gespreksleiding van de avond gaat verzorgen. Het bestuur heeft mevrouw van Diggelen hiervoor gevraagd omdat het bestuur beschikbaar wil zijn voor het beantwoorden van vragen en wil meedoen aan de discussie over de huren.

Bij het vaststellen van de agenda is er een ordevoorstel. **Dhr. de Jong** wil als eerste onderwerp de statutuwijzigingen bespreken. De vergadering gaat hiermee akkoord. Volgens dhr. de Jong mogen de statuten niet op de vergadering behandeld worden aangezien deze niet zes weken van tevoren op de website zijn verschenen, de aankondiging in de Goudse Post heeft waarschijnlijk niet alle bereikt wegens de slechte distributie van dit blad en er zijn geen functiebeschrijvingen met profielen gemaakt zoals was afgesproken. De **voorzitter** bestrijdt de opmerkingen want naar zijn mening stonden de concept statuten op tijd op de website en over de distributie van GP heeft hij onvoldoende inzicht. Alle in het bestuur aanwezige taken staan genoemd onder de functies zoals aangegeven in het Huishoudelijk Reglement. Na evaluatie van de taken en functies met onze adviseur Mr. H van der Hoeven was er geen behoefte een nieuwe functie indeling te maken. Het bestuur heeft een algemeen profiel gemaakt voor bestuursfuncties zoals deze is verschenen in de advertentie.

Er volgt een discussie die door de gespreksleider wordt afgekapt in verband met de tijd

Op haar voorstel werd besloten om agendapunt 6, Aanpassing Statuten en Huishoudelijk Reglement, van de agenda de te halen en dit op een volgende Algemene Ledenvergadering aan de orde te brengen.

2. Goedkeuring notulen 15 juni 2016

De notulen van de ALV van 15 juni 2016 worden doorgenomen. Aanpassing: de naam Verhoeven (bij aanwezigen) moet zijn: *Van der Hoeven*. Het onderwerp 'bestuurscommissie' zal bij agendapunt 3: 'Jaarverslag' aan de orde komen. De notulen worden goedgekeurd en verder ongewijzigd vastgesteld.

3. Jaarverslag 2016

Het Jaarverslag 2016 wordt doorgenomen.

Paragraaf 2 'adviesaanvraag Huurverhoging 2017' (pag. 5):

Bewogo heeft op de voorgestelde huurverhoging per 1 juni 2017 een *negatief* advies uitgebracht.



Het onderwerp 'voor of tegen inkomensafhankelijke huurverhoging' wordt kort aangehaald. Op dit punt zal later in de vergadering (na de pauze) teruggekomen worden.

Een **aanwezige** vraagt naar informatie over het WWS-systeem (woning-waarderingsstelsel). Kunnen huurders toelichting hierop verwachten vanuit de Corporatie of via Bewogo. In het verleden is er wel toelichting ontvangen. De **voorzitter** antwoordt dat dit voorheen door de Corporatie werd toegelicht (op de achterkant van de huurverhogingsbrief). De **voorzitter** heeft enkele jaren achtereen geadviseerd dit gebruik weer in te voeren. MW gaat niet mee in dit verzoek en daar kan het bestuur weinig tegen doen.

Verschillende **aanwezigen** verzoeken het bestuur dit in een volgend overleg met Mozaïek Wonen aan de orde te brengen.

Paragraaf 6 'gesprekken over energie en duurzaamheid' (pag. 11):

Dhr. **de Vroom** vindt dat de bewoners te weinig informatie over dit punt ontvangen. De **voorzitter** zegt al ruim twee jaar met de directie van Mozaïek Wonen in gesprek te zijn over dit onderwerp. Bij een overleg komt er vaak onvoldoende informatie vrij om dit te kunnen delen met de leden. Volgens de spreker kan Bewogo zelf ook het initiatief kan nemen om dergelijke zaken te onderzoeken en te bespreken. Spreker heeft dat zelf eenmaal gedaan. Nadat hij dit aan het bestuur kenbaar had gemaakt, heeft hij er niets meer van gehoord

De heer **Jaspers(secretaris)** zegt met de spreker al in gesprek te zijn geweest over de vloerisolatie. Hij vertelt dat label B in 2021 behaald zou moeten worden, maar dat het ernaar uitziet dat dit slechts voor 80% gaat lukken: 20% van de woningen zal waarschijnlijk op label C blijven. De heer **Jaspers** meldt verder dat Bewogo al 1,5 jaar met Mozaïek Wonen aan het praten is over zonnepanelen. Bewogo heeft Mozaïek Wonen verzocht om hierover vóór deze zomer duidelijkheid te geven. Financiële afwegingen moeten gemaakt worden, want er moet ook veel gedaan worden aan onderhoud.

Dhr. **de Vroom** stelt voor dat de leden van Bewogo zich gaan verenigen om druk te gaan uitoefenen op Mozaïek Wonen m.b.t. dit besluit. Een **andere aanwezige** vult aan dat hij in een gemengde straat met koop- en huurwoningen woont, waar veel mensen (met een koopwoning) gezamenlijk afspreken om zonnepanelen aan te schaffen. Hij is van mening dat de leden niet moeten afwachten met het plaatsen van zonnepanelen, en dat het bestuur van Bewogo druk moet uitoefenen op Mozaïek Wonen om snel tot een besluit te komen. De heer **Jaspers** benadrukt dat Bewogo geen dwangmiddelen tot haar beschikking heeft: de huurdersvereniging heeft slechts adviesrecht richting Mozaïek Wonen. Een **aanwezige** is van mening dat Bewogo hier zelf ook een taak in heeft. De **voorzitter** is echter van mening dat Bewogo geen budgetbevoegdheid/eigen middelen hiervoor heeft. Het gaat hier niet alleen om geld, maar vooral om informatie naar de huurders toe. Huurders willen geïnformeerd worden. De **voorzitter** geeft aan dat het onderwerp vaak een lang traject behoeft voor er concrete maatregelen zijn. Het is voor het bestuur vaak ondoenlijk om een informatieproces op gang te houden.

De **voorzitter** merkt verder op dat de leden de rol van Bewogo niet moeten overschatten. De rol van Bewogo is klankbord vanuit de huurders. Bewogo is afhankelijk van de informatie die voortkomt uit de bewonerscommissies/leden. Als voorbeeld noemt de voorzitter het feit dat er 4 à 5 klachten waren vanuit de bewonerscommissies over slechte doucheruimtes. Toen er een vergadering hierover gepland werd zat de zaal onverwacht vol. Bewogo kan in voorkomende gevallen als doorgeefluik fungeren maar blijft afhankelijk van de uitvoering door MW.



De voegt verder toe dat Bewogo samen met de gemeente, corporaties en de huurdersverenigingen bezig is een Raamovereenkomst op te stellen, waarin afspraken zijn gemaakt tussen genoemde partijen voor de komende vier jaar over energie en duurzaamheid. In de volgende info komt het bestuur hierop terug met informatie naar de leden.

Een der leden brengt in dat ze het aanpakken en oplossen van de *betonrot* in de vloeren van haar woning veel belangrijker vindt. Ze vraagt wanneer hiernaar gekeken wordt. Een onafhankelijke commissie schijnt zich hierover al gebogen te hebben. Mevrouw wist echter niets van deze commissie; ze hoort ook niets via de bewonerscommissie. Het bestuur volgt dit op.

Paragraaf 7 'Bestuurscommissie' (pag. 12)

Een voormalig lid (dhr. de Vroom) van de bestuurscommissie zegt teleurgesteld te zijn dat de bestuurscommissie geen succes is geworden. Hij zegt dat door de slechte afstemming tussen de bestuurscommissie en het bestuur van Bewogo, de bestuurscommissie is opgeheven en dat enkele leden verder zijn gegaan als 'werkgroep'. De voorzitter legt uit dat de bestuurscommissie enthousiast van start is gegaan en een communicatieplan én een introductiefolder zou gaan maken; zonder het resultaat aan het Bestuur te laten zien. Uiteraard kon het bestuur toen niet de gevraagde gelden daarvoor vrijmaken. Dhr. **de Jong** legt voor dat deze kwestie onderling uitgebreid is besproken, waarna partijen de afspraak hebben gemaakt opnieuw te beginnen en het niet meer over gedane zaken te hebben. Helaas heeft de voorzitter zich niet aan de afspraak gehouden, door op de website hierover iets te vermelden. Dit heeft het vertrouwen van de bestuurscommissie in het bestuur ernstig geschaad. Spreker spreekt zelfs over een 'motie van onvermogen' van de voorzitter.

Tijdens deze vergadering blijven de visies van de voorzitter en de spreker over het gebeurde verschillend.

Dhr. **de Vroom** meldt nog dat er een aantal afspraken zijn gemaakt, cursussen zijn gevolgd en dat hij het betreurt dat ondanks deze positieve zaken in de commissie besloten is niet verder te gaan met dit bestuur. Spreker vindt dat de voorzitter niet met goede oplossingen naar de commissie is gekomen. Het probleem draait steeds om hetzelfde: *slechte communicatie*. Dhr. **de Jong** betreurt het dat de voorzitter geen gehoor heeft gegeven aan het verzoek van de leden om een aparte vergadering te plannen om over dit punt afspraken te kunnen maken. **Spreker** is van mening dat de leden veel beter geïnformeerd moeten worden en dat het bestuur niet informatie op de website moet zetten, zonder hierover met de commissieleden gesproken te hebben.

De heer **Jaspers** zegt dat niet de communicatie het probleem was maar er een verschil van inzicht is ontstaan over de bevoegdheid van de commissie.

Omdat de gemoederen in de zaal hoog oplopen en er enkele mensen vertrekken, stelt mevrouw **Van Diggelen** voor om de discussie nu te beëindigen en om dit punt nog eenmaal, los van deze vergadering, met elkaar te bespreken in een aparte vergadering onder *haar leiding*. Deze vergadering dient wel vóór de zomervakantie te hebben plaatsgevonden.

Aanwezigen gaan hier mee akkoord.

Mevrouw **Van Diggelen** bedankt het bestuur van Bewogo voor het Jaarverslag en vervolgt de vergadering met het volgende agendapunt.

4. Financieel Jaarverslag 2016

Een **aanwezige** vraagt naar de besteding van de financiële bijdrage van Mozaïek Wonen ad



Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Snoystraat 4 2802 SX Gouda, Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350

€ 14.000,--. Volgens de **voorzitter** is dit bedrag besteed aan de afwikkeling van het dienstverband van de voormalige administratieve kracht (zie eerdere notulen).

De vraag of er een *nieuwe* kascommissie komt, beantwoordt de voorzitter ontkennend, omdat de zittingstermijn van de huidige kascommissie nog niet is verstreken.

De kascommissie heeft geen onregelmatigheden gezien, waardoor mevrouw **Van Diggelen** voorstelt om het bestuur van Beter Wonen Gouda decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid over het jaar 2016. Dit voorstel wordt aangenomen.

5. Jaarplan 2017 / 2020 en concept-projectplan (bestuurlijke) vernieuwing

Mevrouw **Van Diggelen** vraagt of er vanuit de leden nog ideeën of voorstellen zijn om mee te geven m.b.t. dit agendapunt.

Dhr. **van de Vegt** is van mening dat het punt 'bewonerscommissies' aandacht verdient. Naar zijn idee is het overleg met de bewonerscommissies ingestort. Hij vraagt zich af met wie het Bestuur op dit moment overlegt. De **voorzitter** heeft dit onderwerp aangesneden met MW maar er is tot dusver slechts een keer over gesproken. Op deze vergadering bleek dat er nog slechts drie formele bewonerscommissies actief zijn en een aantal bewonersgroepen..

Het initiatief ligt bij MW en de participatiemedewerkers. Deze afspraken zijn terug te vinden in het Spoorboekje. (een gebruikswijzer waarin de samenwerking tussen BC, MW en beide huurdersverenigingen is beschreven) dit boekje staat dat het bestuur van Bewogo één keer per jaar vergadert met de voorzitters van de bewonerscommissies. De **voorzitter** zal Mozaïek Wonen er wederom op wijzen dit onderwerp op te pakken.

Mevrouw **Van Diggelen** benadrukt dat het Bestuur van Bewogo goed moet communiceren met haar leden nu de communicatie lijn met de bewonerscommissies fragiel is.

Het agendapunt is afgehandeld, waarna een korte pauze volgt.

6. Pauze

7. Inleiding over huurvorming door Ir. F. De Munk (Woonbond)

Voordat hij zijn inleiding geeft, moet het de heer **De Munk** van het hart dat hij geschrokken is van de manier waarop mensen elkaar bejegenen tijdens deze vergadering. Hij vraagt aandacht voor een juiste manier van praten met elkaar. Een **aanwezige** geeft aan het te betreuren dat mensen zo uit hun slof schoten. Dhr. **de Jong** bij wie de gemoederen tijdens de vergadering zo hoog opliepen, excuseert zich voor zijn gedrag. Hij betreurt het ook dat hierdoor mensen de vergadering voortijdig hebben verlaten.

De **inleider** begint houdt zijn presentatie d.m.v. sheets. Hij vertelt in het kort iets over de hoofdlijnen van het huurbeleid. Belangrijke verandering in het huurbeleid is het stellen van een zgn. plafond. Hierin wordt de maximum stijging van de huurprijzen vastgelegd. Dit heeft zowel betrekking op de jaarlijkse huurverhoging als ook op de huurverhoging bij nieuwe huur. Dit is de maximum inflatie plus 1% (nu 1,3). Er zijn variaties mogelijk op het gebied van kwaliteit en inkomen. Volgens de wet is de huurverhoging maximaal 2,8% bij een inkomen tot € 40.349,--.

Door een aanwezige wordt gevraagd hoe een wisselend inkomen van bijv. een ZZP-er of flexwerker die het ene jaar meer en het andere jaar minder verdient, dan wordt bepaald. Hij denkt dat het voor



een flexwerker wellicht beter is om te kopen dan om te huren. Ook vraagt hij hoe er in dit huurbeleid wordt omgegaan met *inkomensdaling*.

De **inleider** antwoordt dat het in een dergelijk geval verstandig is om deze daling kenbaar te maken aan de verhuurder. De *extra* huurverhoging wordt dan teruggedraaid. Het te veel betaalde wordt dan achteraf terugbetaald.

Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn in de wet uitzonderingen vastgesteld, zoals voor chronisch zieken en gehandicapten. De huurder moet dit altijd zelf aangeven bij de verhuurder.

De keuzes die Mozaïek Wonen in 2017 heeft gemaakt zijn gebaseerd op:

- kwaliteit van de woning (0,3 – 0,8%) en
- hogere inkomens (dus vanaf € 40.349,-): 3,3% met een maximum van € 800,-.

Spreker vertelt verder dat een steeds grotere groep huurders in de knel komt, doordat tussen 2009 en 2015 de netto inkomens met gemiddeld 8% zijn *gedaald*, terwijl de huren zijn gestegen.

Het huurbeleid van Mozaïek Wonen is getoetst en voldoet aan de minimale eisen. Er is binnen MW geld beschikbaar. Keuzes voor de besteding hiervan moeten gemaakt worden uit:

- nieuwbouw
- woningverbetering of
- huurmatiging.

Bewogo kan hiervoor ideeën aanleveren tijdens de komende besprekingen van een beleidsplan voor 2018 tot 2022. Zoals de leden kunnen aangeven in het volgende deel.

Hierna volgt een interactie tussen de **inleider** en de aanwezigen aan de hand van vijf door hem opgestelde stellingen. Aanwezigen kunnen per stelling reageren door het opsteken van een blauw of geel kaartje (blauw is: voor de stelling, geel is: tegen).

Stellingen

1. Welke huurders behoren tot het werkgebied van Mozaïek Wonen?

Resultaat : De brede sociale doelgroep van mensen die onvoldoende middelen hebben een huis te kopen of die op individuele gronden een huis willen huren. .

2. Wat is de beste trend voor de jaarlijkse huurverhoging?

Resultaat : Inflatie en alleen voor zover aantoonbaar financieel noodzakelijk bij de corporatie.

3. Wat is de maximale redelijke huurprijs?

Resultaat ; Stijgen tot de maximum wettelijke huur op basis van puntentelling (met in acht name van de standaardkorting van MW 25%) zolang de huur betaalbaar blijft voor de sociale doelgroep.

4. Mag de huurverhoging verschillen op basis van de kwaliteit van de woning?

Resultaat : Ja voor elk wooncomplex een huurverhoging op basis van de kwaliteit met in acht name van een mogelijke huurverlaging voor mensen met een laag inkomen .

5. Wat is redelijk: huurverlaging of huurverhoging naar inkomen of huurbevrozing/verlaging voor mensen in de knel?

Bij dit punt wordt in de discussie met name de groep mensen genoemd met de middeninkomens die in de knel zijn gekomen (de inkomensgrens moet omhoog): ze moeten relatief veel betalen en krijgen er weinig voor terug. Ook het thema scheef wonen duur/goedkoop kwam ter sprake. Er moet meer doorstroming komen door bouwen met een huur boven de huurgrens en de inkomens eis voor huur van een sociale huurwoning te verruimen. De groep 50+ ers in de WW is ook een groeiend probleem met een teruglopend inkomen en een stijgende huur.

Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Snoystraat 4 2802 SX Gouda, Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350



De **inleider** zegt dat in andere grote steden, zoals Amsterdam en Utrecht, afgesproken is dat mensen met een laag inkomen huurverlaging krijgen.

Mevrouw **Van Diggelen** zegt dat het verstandig is dat Bewogo de punten die zijn voortgekomen uit deze discussie, meeneemt in haar plannen en besprekingen voor het komende jaar. Ze bedankt de heer **De Munk** voor zijn presentatie.

8. Rondvraag

Dhr. de Jong complimenteert de heer **De Munk** voor zijn kalme uitleg van de stellingen en het rustige verloop van het gesprek. Hij excuseert zichzelf nogmaals voor het 'uit zijn slof schieten' tijdens deze vergadering, waardoor mensen voortijdig zijn vertrokken.

Dhr. Honkoop vraagt tenslotte wat het bestuur van Bewogo gaat doen richting Mozaïek Wonen met het terzijde leggen van bepaalde voorwaarden m.b.t. de huurverhoging zoals genoemd in het jaarverslag. De **voorzitter** antwoordt dat een externe instantie gevraagd is om naar mogelijkheden van beroep te kijken.

9. Sluiting

Onder dankzegging van een ieders inbreng en komst, sluit mevrouw **Van Diggelen** om 22.10 uur de vergadering.

Bijlage: Actielijst

Verslagbureau HBS
Marianne den Dekker, juni 2017

ACTIELIJST ALV-vergadering Bewogo 6 juni 2017

Actie:	Door:	Datum:
1. Aanpassing statuten en Huishoudelijk Reglement agenderen ALV 2018	Bestuur	mei 2018
2. Toelichting vragen aan MW op Woningwaarderingstelsel en dit kenbaar maken aan huurders	Bestuur	
3. Leden beter informeren over situatie rond energie en duurzaam wonen	Bestuur	continue
4. Voor zomer 2017 duidelijkheid geven aan huurders over zonnepanelen	Bestuur	juni 2017
5. Duidelijkheid over aanpak betonrot in vloeren van woning(en)	Bestuur	z.s.m.
6. Beleggen vergadering met bestuurscommissieleden/werkgroep leden, Bestuur en mevrouw Van Diggelen (Woonbond) inzake communicatie met leden, in het bijzonder met de bestuurscommissie	Van Diggelen	juni 2017



- | | |
|--|-----------------------------|
| 7. Agenderen bij overleg met Mozaïek Wonen 'bewonerscommissies' | Bestuur volg.overleg met MW |
| 8. Voorstellen doen namens huurders richting MW m.b.t. keuzes rondom Huurverhoging (n.a.v. presentatie dhr. De Munk) | Bestuur volg.overleg met MW |
| 9. Genoemde voorstellen uit 'stellingendiscussie' meenemen in beleid en overleg BeWoGo/Mozaïek Wonen, zoals: huurmatiging lage inkomens, middeninkomens, problemen bij flexwerkers en aandacht voor problematiek rond scheef wonen | Bestuur z.s.m. |

