

	Algemene Leden Vergadering
	21 juni 2018

Aanwezig bestuur	:	Ton Renes (voorzitter) Peter Paul Jaspers (secretaris) Wim Pasma (penningmeester) Jan Hafkamp (lid) Piet Verboom (adspirant) lid Ben Revet (adspirant) lid
Aanwezig leden	:	zie presentielijst (22 leden)
Gast	:	Paul de Haas (Woonbond)
Afwezig	:	zeven (7) met kennisgeving-
Notulist	:	Rita Kolster (Rita Kolster Office Management)
Locatie	:	le Patapouf, Kolkmanstraat 1-3, Gouda

Ontvangst en inloop

Van 19.00-20.00 uur is er ontvangst met koffie.

1. Opening, mededelingen en agenda

1.1 Opening

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur met een woord van welkom.

1.2 Mededelingen

1.2.1 BEWOGO Info

Op de toegezonden Info zijn twee correcties ontvangen:

- Pagina 2, huurverhoging/betaalbaarheid: streefhuur 80% = 75%.
- Pagina 4, rood kader: jaartal moet 2021 zijn.

1.2.2 Privacy/vermelding in notulen

In verband met de nieuwe Europese privacywetgeving AVG verzoekt de voorzitter de aanwezigen duidelijk te zijn in de wens met naam en toenaam in de notulen te worden opgenomen door voor het spreken wel of niet hun naam te noemen.

1.3 Agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld, met dien verstande dat punt 7, de (her) verkiezing van het bestuur, na agendapunt 2 als eerste zal worden behandeld.

Noot: dit verslag is niet chronologisch in tijd, maar volgt de agendanummering.

2. Verslag ALV 6 juni 2017

2.1 Vaststelling

Op het verslag zijn de volgende opmerkingen/correcties:

- Pagina 4, punt 7: toevoegen na de heer De Jong excuseert zich: de houding van het bestuur heeft zijn felle reactie ontlokt.

Met deze opmerkingen/correcties wordt het verslag vastgesteld (**besluit**).

2.2 Actielijst

De actielijst wordt doorgenomen en geschoond. Opmerkingen onderstaand.

2.2.1 Zienswijze fusie Mozaïek

De eisen van BEWOGO als gesteld bij de zienswijze zijn niet ingewilligd door Mozaïek. Hierop heeft het bestuur juridisch advies ingewonnen. Dit punt komt terug bij behandeling van het Jaarverslag 2017 (agendapunt 3).

2.2.2 Advies huurverhoging

Het advies huurverhoging van Bewogo is door Mozaïek afgewezen. De directie heeft van Huurdersvereniging Bodegraven en Huurdersvereniging Moordrecht de instemming met haar voorstel verkregen.

2.2.3 Oprichten BC's

De gedachte vastgelegd in het Spoorboekje Bewonerscommissies was dat Mozaïek het voortouw neemt bij de oprichting van BC's, Gezien het aantal nog functionerende BC's zou dat zeer wenselijk zijn. Mozaïek geeft echter tegen de wens van Bewogo de voorkeur aan het instellen van door MW geselecteerde contactpersonen. In dit kader spreekt MW over klanten.

2.2.4 Duurzaamheid/verduurzaming

Mozaïek Wonen is niet echt actief op dit front. Wel is nu een aanbod gedaan voor zonnepanelen, maar hier is niet veel animo voor omdat het voordeel hiervan op termijn discutabel is. De huidige subsidieregeling loopt in 2021 af. Het contract loopt 20 jaar dus leden moeten het plaatsen van de panelen onder de huidige condities goed overwegen.

De heer de Jong meent dat mensen de toegezonden informatie ook verkeerd begrijpen, men denkt dat het € 400,- per jaar kost. Het bestuur heeft MW al laten weten dat de aanbiedingsbrief niet klopt.

Uit de zaal komt de vraag welke woningen daadwerkelijk in aanmerking komen. Het bestuur volgt dit op (**agenderen**).

2.2.5 Onderhoud/schimmel

Dit is een groot probleem omdat veel huurhuizen ondeskundig zijn geïsoleerd. Vaak hebben de genomen ingrepen de huizen potdicht afgesloten en bovendien voorzien van ondeugdelijke ventilatiesystemen. Hierdoor kan het binnenklimaat grondig worden bedorven met als gevolg schimmel. Dit is ook bij MW in een aantal complexen het geval. In het AD is hier aandacht aan besteed en de reactie van MW was slecht ventilatiegedrag van de huurders. Bewogo vroeg en kreeg steun vanuit de politiek, waarna MW een uitgebreide brief aan de Gemeenteraad stuurde met een andere toon.

Uit overleg met MW is gebleken dat zij met bewoners in de Bogen, Gloriantplantsoen en Schaepmanstraat straat e.o. in overleg zijn. De SP en Bewogo voeren eveneens overleg met de bewoners. Dit verloopt moeizaam omdat er in de betrokken complexen geen bewonerscommissie is. Tijdens het overleg heeft Bewogo geadviseerd, om op voorhand MW in gebreke te stellen als stok achter de deur dat er passende actie op de schimmelproblemen zal worden genomen. Gesprekken met de bewoners verlopen moeizaam omdat men zich niet bewust is van hun rechten als huurder of Bewonerscommissie. Een deel van de huurders zoekt echter een andere oplossing, omdat men liever kiest voor geld als compensatie via de rechter.

Van een gerichte aanpak van Mozaïek Wonen is ook nog geen sprake men laat eerst onderzoek doen en veel bewoners leggen zich hierbij neer.

Uit de zaal komen vragen als wat doet het bestuur met de Huurcommissie en of Bouw en Woningtoezicht (ODMH)

Het bestuurslid Dhr. Pasman meldt de uitkomst van de Huurcommissie over zijn woning (Albert Plesmanplein) die schimmel in de badkamer geen gebrek vond. Verder voegt hij toe dat Bouw & Woningtoezicht (ODMH) kan ook geen rol in deze spelen daar deze instantie alleen achteraf controleert.

3. Jaarverslag 2017 en

4. Jaarplan 2018

Aan de hand van een power point presentatie neemt de voorzitter de aanwezigen kort mee door de stukken.

Met het toetreden tot de afspraken rond de Goudse Woon Visie heeft de vereniging een brede verantwoording gekregen op het gebied van bouwen en wonen in Gouda. Een eerste algemene conclusie is dat er voor de huurdersorganisaties (Bewogo en HRHM) nog veel moet verbeteren willen zij als volwaardig deelnemer kunnen deelnemen. Voorlopig heeft het lezen en vergaderen in de eerste helft van dit jaar het bestuur veel tijd gekost.

Samen met de huurdersvereniging van Woonpartners heeft men een huurdersmanifest opgesteld voor de formateurs van het nieuwe college om daar de stem van de huurders laten horen.

Op het bedrijfsplan van Mozaïek Wonen is uitgebreid ingegaan. BEWOGO wil een andere insteek en deze inbreng zou kunnen worden doorgerekend met het transparantietool. Een rekenprogramma om huurders te helpen met het evalueren van bedrijfsplannen. Mozaïek Wonen wijst gebruik echter af, volgens hen werkt het tool niet – terwijl zeer veel corporaties dit Tool wel gebruiken. De doelstellingen die in ons jaarverslag gemeld staan, zijn naar inzicht van Bewogo haalbaar maar dit is niet bespreekbaar. Met het voorliggende Ondernemingsplan wenst Mozaïek Wonen met meer dan gemiddeld te gaan voldoen aan de eisen van de Autoriteit Wonen.

BEWOGO heeft onder voorwaarden ingestemd met fusie tussen De Woonmaat in Moordrecht en Mozaïek Wonen Aan deze voorwaarden is niet voldaan. De ALV van 2016 heeft verzocht na te gaan of men alsnog in beroep kon gaan tegen de fusie, daar de argumenten om de wensen van Bewogo niet te honoreren oneigenlijk waren. De geraadpleegde jurist raadde af naar de rechter te stappen en stelde voor een Geschillencommissie te installeren zoals genoemd in de Samenwerkingsovereenkomst. Dit is inmiddels ook gebeurd, De voorzitter is geworden Arnout Menkveld (oud wethouder in Gouda). De commissie heeft BEWOGO echter in het ongelijk gesteld. Instemming kan alleen worden gegeven of onthouden. De gestelde voorwaarden over huurverhoging en onderhoudsbudget vallen onder het adviesrecht en kunnen worden genegeerd. Zie voor meer details het jaarverslag. De Geschillencommissie constateerde een gebrek aan vertrouwen tussen partijen en stelde mediation voor. Het mediation traject is aangevangen en partijen hebben afgesproken hierover geen mededelingen te doen.

Het advies huurverhoging was in lijn met de wensen genoemd op de ALV 2016. De heer de Jong vraagt of er nog iets gaat gebeuren met scheefhuren. De voorzitter ontkent dit, het advies geen inkomensafhankelijk huurverhoging is afgewezen. De RVC steunt dit besluit dus Bewogo moet zich neerleggen bij het gevoerde beleid.

De knelpunten op de woningmarkt zijn bij de Gemeente met het Huurdersmanifest en het Verkiezingsdebat neergelegd, Bezien moet worden wat het nieuwe college de komende vier jaar gaat doen. De gemeente wil corporaties meer ruimte geven huurbeleid voor doelgroepen te maken, iets waar BEWOGO pertinent tegen is er zijn nu al te veel doelgroepen en urgent woningzoekenden. Wie voert eigenlijk de regie.

Mozaïek Wonen heeft drie wijkbeheerders aangesteld, hun functie is onduidelijk. Het bestuur ziet geen toegevoegde waarde voor de huurders. De salariskosten moeten wel door de huurders worden opgebracht via de huurverhoging..

Zoals ons jaarverslag aangeeft heeft Mozaïek Wonen de afgelopen jaren in onze ogen zwaar bezuinigd op onderhoud. Uitwassen als de schimmel in veel complexen is hiervan het gevolg en voor de bewoners een groot probleem. Des te erger is het dat Mozaïek Wonen de klachten in eerste instantie negeerde. In het ideale geval zouden BC's de onderhoudsklachten als eerste moeten aankaarten, Door het geringe aantal BC's is

BEWOGO nu afhankelijk van individuele leden die bij ons aankloppen en hierdoor krijg je nooit een totaalbeeld. (**agenderen**).

Duurzaamheid is een overheidswens voor de toekomst. Mozaïek Wonen loopt hierin ook duidelijk achter zoals de gemeente/huurdersvereniging tijdens de gesprekken over de Raamovereenkomst/prestatieafspraken al hebben geconstateerd. Mozaïek Wonen geeft de voorkeur aan goede financiële cijfers in plaats van te investeren.

Mevr. van de Vlist komt terug op leefbaarheid genoemd in de presentatie. Het handhaven van regelgeving is in haar ogen beneden de maat. De voorzitter beaamt dit, er wordt veel woonoverlast en woonfraude geconstateerd bij Mozaïek Wonen. De doorlooptijden van klachten hierover zijn veel te lang. Dhr. Pasman vult aan dat de nieuwe wijkbeheerders hier misschien wat aan kunnen gaan doen.

5. Financieel jaarverslag 2017

5.1

Verslag Kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onrechtmatigheden gevonden. De commissie geeft een positief advies.

5.2

Vaststelling jaarrekening 2017

Er is een sluitende begroting met een klein overschot. In 2017 is één uitgave van Info vervallen, ten gunste van het inwinnen van juridisch advies over het beroep m.b.t. de fusie. Voor volgend jaar is een klein verlies begroot. Bezien moet nog wat te doen met de advieskosten van De Koepel. Dit zijn kosten voorkomende uit afspraken in het verleden. Dit zal worden geagendeerd voor een volgende ALV (**agenderen**). Deze adviseur voor de Koepel is in feite niet nodig, maar zit in de samenwerking met Bodegraven.

Dhr. Paul de Haas (Woonbond) merkt op dat het bestuur niet te zuinig moet willen zijn met investeren in opleiding. BEWOGO heeft recht op drie dagen opleiding (betaald) en voldoende ondersteuning door adviseurs.

Dhr. de Jong vraagt wat het negatieve bedrag van € 745,- op de resultaatrekening is. Wim Pasman legt uit dat dit het verschil is tussen begroting en realisatie, het is dus een positief saldo.

Er zijn geen verdere vragen of opmerkingen. De ALV keurt de jaarrekening goed en stelt deze vast (**besluit**).

5.3

Dechargeverlening

De ALV verleent het bestuur decharge voor het door hen gevoerde financiële beleid in 2017 (**besluit**)

5.4

Kascommissie 2018

In de kascommissie worden benoemd (**besluit**):

- Christine van der Vlist
- Jolanda Hafkamp.

6. Aanpassen statuten en huishoudelijk reglement

De concepten liggen nu reeds een jaar bij de leden. Er zijn geen reacties op ontvangen.

Dhr. de Jong heeft toch wat opmerkingen. Zo zou hij de statuten meer toekomstbestendig willen maken, er staan nu teveel details in die op termijn telkens wijzigingen met zich brengen. Onderdelen zouden moeten verplaatst naar het huishoudelijk reglement. Hierin krijgt hij bijval van een spreker uit de zaal, die voor zijn pas opgerichte stichting ook hoofdpunten in de statuten en uitwerking in het huishoudelijk reglement heeft opgenomen.

Verdere opmerkingen van de heer De Jong zijn:

- Artikel 2, wat zijn de hier gemelde individuele belangen.
- Stemmen met volmacht moet wel kunnen.
- Een jaar gratis lidmaatschap moet over naar het huishoudelijk reglement.
- Kan een bindende voordracht ook afgewezen worden door de ALV.

De voorzitter antwoordt als volgt:

- Ook voor individuele huurders behartigt BEWOGO de belangen. Bij klachten zet men dit door naar Mozaïek Wonen.
- Stemmen met volmacht is omslachtig. Het is nu mogelijk via E-mail voorafgaande aan de vergadering het bestuur te verzoeken onderwerpen op de agenda te zetten en deze van een toelichting te voorzien.
- De adviserende jurist (H van der Hoeven lid van de klachtencommissie) heeft gekozen voor zoveel mogelijk volledige statuten.

Voorstel uit de zaal is om het deel van artikel 4 lid 2b over gratis lidmaatschap te schrappen en dit voorstel met de notaris te bespreken. Dhr. De Jong kan zich in dit voorstel vinden, De voorzitter antwoordt dat ook de notaris zijn goedkeuring moet hechten aan de concept statuten alvorens deze gewijzigd kunnen worden. Het bestuur zal het voorstel uit de zaal aan de notaris voorleggen.

Dhr. Vegt heeft ook bezwaar tegen artikel 6 (bindend advies kandidaat). Kunnen leden geen andere kandidaten voorstellen? De voorzitter bevestigt dat de leden dit wel degelijk blijven kunnen doen via de open sollicitatie naar bestuurslid terwijl de ALV alle bestuur benoemingen blijft goedkeuren..

De heer Vegt heeft ook een opmerking op artikel 8 van het huishoudelijk reglement (bestuurslid met speciale functie), sluipt er hiermee niet weer beheer BC's in?

Wim Pasman antwoordt dat zijn vrees dat BEWOGO de BC's gaat oprichten/Beheren ongegrond is, Zoals overeengekomen in het Spoorboekje voor Bewonerscommissies moet Mozaïek Wonen hierin het voortouw nemen.

Hierop worden de concept statuten en het concept huishoudelijk reglement goedgekeurd. Met de aantekening dat het bestuur artikel betreffend het lidmaatschap met de notaris zal bespreken. (**besluit**).

7. **Samenstelling/ (her) verkiezing bestuur**

In het bestuur zijn de volgende personen (her) verkiesbaar:

- Ton Renes, aan het einde van zijn tweede termijn als voorzitter, beschikbaar voor een derde termijn.
- Piet Verboom, heeft gereageerd op de advertentie in de Goudse Post. Hij is gepensioneerd heeft financiële en administratieve ervaring en wil deze gebruiken in het bestuur als penningmeester.
- Ben Revet, beschikbaar op verzoek van het bestuur, hij wil functioneren in de breedte en met name streven naar een goed contact met Mozaïek Wonen en de Gemeente. Daarnaast wil hij de betrokkenheid van de leden vergroten. Op een vraag van Dirk de Jong antwoordt Ben Revet dat hij zijn intenties zal overleggen met het bestuur maar wel een bepaalde mate van vrij handelen nodig heeft. Alles echter in samenwerking en overleg. Hij heeft grote zorgen over de opkomt bij de ALV, er zijn vanavond 22 (exclusief bestuur) van de 1.500 leden aanwezig. Hier wil hij wat aan doen.

Over de (her) verkiezing volgt een schriftelijke ronde met stembriefjes. Deze worden opgehaald en geteld door een onafhankelijke aanwezige, Paul de Haas van de Woonbond.

Uitslag:

- Ton Renes: 17 stemmen voor, 1 onthouding, geen tegenstemmen.
- Piet Verboom, 14 stemmen voor, 4 onthoudingen, geen tegenstemmen.
- Ben Revet, 12 stemmen voor, 6 onthoudingen, geen tegenstemmen.

Hiermee zijn de drie kandidaten verkozen en benoemd in het bestuur (**besluit**).

..

Pauze

De voorzitter schorst de vergadering voor een korte pauze om 21.24 uur.

De voorzitter heropent de vergadering om 21.34 uur.

8. **Presentatie Woonbond**

Paul de Haas van de Woonbond stelt zich kort voor. De Woonbond heeft een nieuwe voorzitter Paulus Jansen (Oud wethouder Utrecht). De bond werkt regionaal en heeft 30fte in dienst waardoor het soms moeilijk is met alle huurdersverenigingen een band op te bouwen. Hij persoonlijk vindt het heel belangrijk heel goed te communiceren met de achterban en helder te zijn in de verwachtingen.

8.1 *Actie Woonbond huurverlaging 10%*

Huurbeleid: het beleid van de overheid is inflatie plus. Er is een discussie nodig hoe van huurmatiging naar huurverlaging te komen. De Woonbond voert actie voor een verlaging met 10%. Voor veel corporaties is op dit moment duurzaamheid een hoofd thema, men wil vooroplopen. Maar dat mag niet ten koste van de huurders. Het eerste succes van de actie is er al, het thema betaalbaarheid staat op de Woonagenda van de overheid.

Waarom -10%? Omdat uit onderzoek blijkt dat ong. 528.000 huurders niet meer rond kunnen komen. De inkomens dalen en uitkeringen verschromelen. Bij pensioenen komt al jarenlang niets bij, terwijl de huren met 17% zijn gestegen. Er is echte armoede, niet alleen bij sociale huur, maar ook in de vrije sector. Dit probleem wordt in Nederland niet onderkend, er is nauwelijks aandacht voor.

Het advies dat aan een huurder met financiële problemen gegeven kan worden is als eerste stap te gaan praten met de corporatie.

Hoe tot -10% te komen? Woonbond heeft de landelijke actie gestart na onderzoek dat ¼ van de huur "winst" is voor de corporaties. Lokaal zijn huurdersverenigingen zeer belangrijk om de actie van de Woonbond te ondersteunen.. BEWOGO strijdt hiervoor met hart en ziel, alle complimenten hiervoor. Mozaïek Wonen maakt 27% winst (geld waar geen directe bestemming voor is). Wat kunnen huurders zelf doen? Woonbond heeft op hun site een tool met automatische brieven en een Meldpunt Huuralarm.

De voorzitter meldt dat BEWOGO veel kan met het transparantietool maar dat Mozaïek Wonen daarvan niets wil weten. Terwijl het een NVG/Aedes rekenmodel is. Dhr. de Haas adviseert naar de Geschillencommissie Prestatie afspraken te stappen.

Dhr. de Jong merkt op dat bedrijfseconomische redenen worden aangevoerd als argument waarom men niet achter de schermen mag kijken. Dhr. de Haas stelt dat sociale verhuurders dit inderdaad weinig toelaten. Maar men kan naar de Geschillencommissie, of een gesprek met de wethouder aangaan. Op symposia van de Woonbond kan men ook in gesprek met Kamerleden dit probleem te melden.

Dhr. Zijtsel meldt dat de Raad van Commissarissen bij BEWOGO ook weinig coöperatief is. De voorzitter beaamt dit, men ondersteunt het gevoerde beleid van Mozaïek Wonen en Bewogo zou dit graag anders zien. Tot spijt van het bestuur is er geen contact meer met de huurderscommissaris(sen) . Het is aan hen om te beoordelen of zij op deze wijze hun taak namens de huurders willen invullen. Zo hadden zij kunnen bemiddelen over het geschil met de directie over de bij de fusie gestelde voorwaarden.

Dhr. de Haas vindt dat er in governance (toezicht) echt stappen moeten worden gezet. Hij wijst op de visitatie einde van het jaar. De Woonbond kan ondersteuning geven in het gesprek tussen de visitatie commissie en Bewogo. Ook een gesprek met de wethouder kan misschien ook helpen.

Een spreker uit de zaal wijst er op dat uit overzichten blijkt dat de regio een gematigde huur kent .In Gouda heeft Woonpartners dit ook. Maar Mozaïek Wonen komt er elk jaar weer bovenuit. Dhr. de Haas wijst op de mogelijkheid om voor 1 juli nog bezwaar te maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging tussen 2013 en 2015. De tool daarvoor staat op de site (na een gewonnen rechtszaak).

8.2 Woning Waarderingsstelsel

Dit is bepalend voor de maximale huur die gevraagd kan worden, het is een ingewikkelde puntentelling waar men echt voor moet gaan zitten. De Huurwijzer kan hierbij helpen als men het voor de eigen woning wil uitrekenen.

Dhr. Zijtsel merkt op dat de belangrijkste wijziging is dat de WOZ waarde nu wordt betrokken. De voorzitter vult aan dat de waarde van een heel complex te bepalen zeer ondoorzichtig is met als mogelijk gevolg meer punten en een hogere huur.

Dhr. Revet meldt dat Mozaïek Wonen de puntentellingen niet vrijgeeft. Dhr. de Haas vindt dat men van alle kanten de druk moet opvoeren door ook als individuele huurder verzoeken in te dienen en dit desnoods dit onderwerp aan de Raad van Commissarissen voor te leggen.

9. Rondvraag

De heer Zijtsel maakt het bestuur complimenten voor de uitgebreide vergaderstukken voor deze vergadering.

6. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 22.30 uur met een woord van dank voor ieders deelname en inbreng.

Actielijst

Pt.	Omschrijving	Door	Voor
	Afhandeling statuten/huishoudelijk reglement	bestuur	e.v. ALV

Agenderen

Advieskosten Koepel Bewonerscommissies. Lijst met huizen geschikt voor zonnepanelen	e.v. ALV
---	----------

Besluiten

1.	Vaststelling notulen ALV 6 juni 2017	21.06.18
2.	Goedkeuring/vaststelling jaarrekening 2017	21.06.18
3.	Dechargeverlening aan het bestuur voor het door hen gevoerde financiële beleid over 2017	21.06.18
4.	Benoeming in de kascommissie 2018 van Christine van der Vlist en Jolanda Hafkamp	21.06.18
5.	Goedkeuring/vaststelling statuten en huishoudelijk reglement	21.06.18
6.	Benoeming in het bestuur van Ton Renes, Piet Verboom en Ben Revet	21.06.18