

Verslag ALV 2019 Beter Wonen Gouda d.d. 5 juni 2019
Le Patapouf, Kolkmanstraat 1-3 Gouda. Aanvang 19.30 uur

Aanwezig bestuur	:	Ton Renes (voorzitter) Peter Paul Jasper (secretaris) Piet Verboom (penningmeester) Wim Pasmaan (Lid) Jan Hafkamp (lid) Ben Revet (lid)
Aanwezige leden	:	zie presentielijst (15 leden)
Gastsprekers	:	Geert Boevink - HRHM (agendapunt 3) Imke Tegels - SME (agendapunt 7)
Afwezig	:	2 leden met kennisgeving
Notulist	:	Natascha van Reeuwijk

1. Opening en vaststelling agenda

De voorzitter opent de vergadering om 19.30 uur en heet allen welkom. De voorzitter stelt dat de vergadering vanavond conform de vigerende statuten rechtsgeldig is bijeengeroepen en er besluiten over de statuten en Huishoudelijk Reglement genomen kunnen worden genomen. De voorzitter constateert dat de ALV geen vragen hierover heeft en kan melden vanuit de leden geen vragen over de nieuwe statuten zijn binnengekomen.

Zoals gebruikelijk zullen vragen en opmerkingen van de ALV worden opgenomen in de notulen. Afgesproken wordt dat de betreffende spreker duidelijk aangeeft of zijn of haar naam in de notulen mag worden vermeld. Dit, in het kader van de AVG (Algemene verordening gegevensbescherming).

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Vaststelling notulen van de ALV van 21 juni 2018

Er zijn geen tekstuele wijzigingen.

Opmerkingen naar aanleiding van het verslag:

- Pagina 4, agendapunt 6:
De voorzitter meldt dat de vermelde kritieken op de statuten door de notaris zijn verwerkt in de nieuwe statuten.
- Pagina 7, bij tabel Agenderen:
De advieskosten Koepel zijn besproken;
Bewonerscommissies: met Mozaïek wonen zijn afspraken gemaakt;
Het maken van een lijst met huizen, geschikt voor zonnepanelen, gaat parallel lopen met de gemeentelijke activiteiten om een lokale klimaattafel te starten.

Met inachtneming van de opmerkingen, worden de notulen goedgekeurd en vastgesteld.

3. Jaarverslag 2018 / Jaarplan 2019

Het Jaarverslag 2018 inclusief de doelstellingen 2019 van Beter Wonen Gouda worden doorgenomen. Er zijn geen opmerkingen.

De voorzitter via een PowerPoint presentatie de huurverhoging 2018/2019 met de ALV door.

Huurverhoging 2018

Voorstel advies Bewogo:

- 1% (inflatievolgend) voor alle huurders
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging
- Streefhuur 70%

Huurbeleid MW in 2018

- Deels inflatievolgend huurbeleid (1,4-2,25%)
- Inkomensafhankelijke huurverhoging (4,2%)
- Streefhuur: 75%, geen verlaging.

Voor 2019 is voor de komende drie jaar een Sociaal Huur Akkoord gesloten tussen de Woonbond en Aedes. Vervolgens licht de voorzitter het advies huurverhoging 2019 van Bewogo toe:

- Huurverhoging: maximaal 1%
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging (IKH)
- Streefhuur verlagen naar 70%
- Harmonisatie huren
- Doorstroming jongeren en ouderen bevorderen
- Knelpunten woningmarkt aanpakken

MW gaat het Sociaal Huur Akkoord volgen en de komende drie jaar gaat voor de grootste groep huurders de huur hooguit met inflatie omhoog. De voorzitter constateert dat aan het merendeel van onze eisen nog steeds geen gehoor is gegeven.

De ALV informeert of er nog vorderingen zijn te verwachten omtrent de inkomensafhankelijke huurverhoging. De voorzitter meldt dat de RvC reeds eerder besloten heeft om het advies van Bewogo niet over te nemen. Over twee jaar kunnen we de inkomensafhankelijke huur opnieuw ter discussie stellen aangezien in de RVC mutaties te verwachten zijn.

Jaarplan 2019

De voorzitter attendeert op de aanwezigheid in de zaal van de voorzitter van HRHM (huurdersvereniging Woonpartners MH), de heer Boevink. Het bestuur van Bewogo en de heer Boevink voeren overleg met de gemeente Gouda over de vernieuwing van het sociaal statuut, de renovatie en sloopwerkzaamheden van diverse woningen. Tevens vinden volgend jaar na de zomer gesprekken met de gemeente plaats over de prestatieafspraken voor de komende vier jaar, o.a. over de bouw van 1.000 woningen bij het station, vernieuwing van de raamovereenkomst (2020), leefbaarheid en aanpassing van de woonruimten.

De ALV vraagt naar en leefbaarheid in de wijk. De spreker verwijst naar het gesprek met de heer De Haas en enkele bewoners in het voorjaar. Er is veel woonoverlast door de verschillende culturen, levensstijlen (dag- en nachtritme) en ongewenst gedrag. Mozaïek Wonen verwijst naar de gemeente en de overheidsdiensten, die verantwoordelijk zijn voor handhaving. Daartoe is echter beperkte capaciteit beschikbaar. De inzet van buurtregisseurs leidt nog niet tot verbeteringen. Zij moeten stevig in de schoenen staan om orde te gaan houden.

De huurdersverenigingen en wooncorporaties mogen de gemeente adviseren over de Woonruimte verordening. Feitelijk beslist de gemeenteraad over de verordening en heeft

de gemeente de uitvoering van het beleid gedelegeerd aan de wooncorporaties. Hierop hebben de huurdersverenigingen kritiek geleverd, daar men van mening is dat juist de gemeente verantwoordelijk is voor de uitvoering van het Huisvestingsbeleid en er dus ook op aangesproken moet kunnen worden. Nu is de situatie ondoorzichtig en ligt de maatschappelijke controle bij de accountant. Bewogo en HRHM hebben de gemeente geadviseerd om een onafhankelijke woonstichting op te richten, die zorg gaat dragen voor de distributie van de huizen.

4. Financieel Jaarverslag 2018

Kerncijfer inkomsten/uitgaven

Inkomsten totaal 2018	: € 46094
Uitgaven totaal 2018	: € 48414
Verschil	- € 2320 (o.a. door verhuizing)

De penningmeester verwijst naar de publicatie van het Financieel Jaarverslag 2018 op de website van Bewogo. Hij meldt dat drie personen van de Kascommissie het financieel verslag hebben doorgenomen en gecontroleerd. Hij geeft het woord aan mevrouw van der Vlist namens de Kascommissie.

De Kascommissie heeft bij onderzoek van de financiële administratie geconstateerd dat de cijfers 2018 en de financiën van Bewogo een getrouwd beeld vormen. De commissie stelt de ALV voor om het bestuur en de penningmeester van Bewogo decharge te verlenen.

Besluit

De ALV verleent het bestuur en de penningmeester van Bewogo decharge voor het door hen gevoerde financiële beleid in 2018.

5. Aanpassing statuten en huishoudelijk reglement

Reden Aanpassing statuten

- Verouderd: statuten dateren van 2001
- Tekst aanpassen aan huidige wetgeving
- Aanpassing HR inhoudelijk en tekstueel door notaris juridisch aangepast
- AVG-reglement: standaard tekst Woonbond (verplicht); ook door notaris getoetst

De voorzitter meldt dat het voorstel tot wijzigingen en de Statuten zijn gepubliceerd in de eerste uitgave van BWG Info in april 2019. De opmerkingen van de vorige ALV in 2018 zijn in de statuten verwerkt door Westerhuis Notarissen te Gouda.

Vervolgens brengt de voorzitter in stemming het voorstel het bestuur te machtigen de gewijzigde Statuten door de notaris te laten passeren. Voor het voorstel zijn 15 leden er zijn geen tegenstemmen.

Dan worden in stemming gebracht een voorstel tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement en het goedkeuren van het Reglement Omgang Persoonsgegevens zoals deze zijn gepubliceerd op de website van de vereniging. Voor het voorstel zijn 15 leden er zijn geen tegenstemmers.

Besluit

De ALV gaat akkoord met de nieuwe Statuten en het Huishoudelijk reglement

De ALV merkt op dat aan Westerhuis Notarissen een behoorlijk prijskaartje hangt. Het bestuur stelt dat een goede notaris van groot belang is en dat Westerhuis Notarissen ook voor Mozaïek Wonen werkt.

6. (Her)verkiezing bestuursleden

De bestuursleden Jan Hafkamp, Wim Pasman en Peter-Paul Jaspers komen voor herverkiezing in aanmerking en hebben aangegeven voor een nieuwe zittingstermijn van vier jaar beschikbaar te zijn.

Besluit

De ALV gaat unaniem akkoord met de herbenoeming van de heren Hafkamp, Pasman en Jaspers in hun functies voor de komende vier jaar.

7. Rondvraag

- De voorzitter meldt dat 4x per jaar BWG Info wordt uitgebracht en dat het bestuur daarin zal aankondigen welke onderwerpen met Mozaïek Wonen worden besproken. Input van de leden voor gespreksthemata's wordt zeer op prijs gesteld, ook over de voorgenomen Klimaattafel van de gemeente. Geïnteresseerde leden kunnen worden uitgenodigd deel te nemen aan de gesprekken van het bestuur met andere partijen. Dit, om de betrokkenheid onder de leden te vergroten.
- De ALV informeert naar het verloop onder de leden. De voorzitter antwoordt dat er jaarlijks circa 20 nieuwe leden zich aanmelden en dat er ook circa 20 afvallen door verhuizing. Er zijn 1400 leden en dit is de afgelopen vier jaar een stabiel aantal.
- Aan de orde wordt het tekort aan woningen (landelijk) gesteld en het opkopen en verhuren van woningen door buitenlandse investeerders. De ALV verwacht van de regering en de gemeente(n) betere maatregelen.
- Een lid refereert aan de bijeenkomst, die 1,5 jaar geleden werd georganiseerd met de politieke partijen omtrent de gemeenteraadverkiezingen. Daar werd afgesproken om na twee jaar opnieuw bijeen te komen en te evalueren over stand van zaken van de voorgenomen speerpunten van de gemeente, zoals de energietransitie, het huurmanifest en de transformatie van twee kantoorgebouwen. Hij doet de suggestie aan de ALV om samen met HRHM eind dit jaar een nieuwe bijeenkomst te organiseren en de lokale politieke partijen uit te nodigen. Van de politiek wordt verantwoording verwacht en concrete vermelding over de stand van zaken; geen grote en wollige verhalen.

De ALV is het eens met het organiseren van een nieuwe bijeenkomst met de politieke partijen. Het bestuur pakt de actie op en zal de leden op de hoogte houden. **(actie)**

- De heer Grevenstuk informeert waarom in Burgen en Lusten niet op alle daken zonnepanelen zijn aangebracht. De secretaris vermoedt dat er is geïnventariseerd op welke daken met prioriteit zonnepanelen moe(s)ten worden aangebracht. In 2025 gaan er woningen, ouder dan 50 jaar, uit exploitatie. Hij weet dat Mozaïek Wonen nu in het kader van de energietransitie inventariseert welk onroerend goed ze wil behouden, transformeren, slopen en of verkopen. De secretaris zal bij Mozaïek Wonen navragen over de geplaatste zonnepanelen. **(actie)**

Met Mozaïek Wonen is afgesproken dat huurders met zonnepanelen niet duurder uit zullen zijn dan zonder panelen en dat huurder een gepast aanbod voorgelegd krijgen.

- Een lid informeert wanneer de wijken zonder gas verder gaan. Hij heeft een brief van Stedin ontvangen over het aanleggen van nieuwe gasleidingen in juli-september en verbaast zich hierover. Het bestuur verwacht niet dat op korte termijn het gas wordt afgeschaft.

Het bestuur zal de leden op de hoogte houden van ontwikkelingen middels BWG Info. De voorzitter last een pauze in.

8. Presentatie Energiebesparing door Imke Tegels SME

De presentatie van Imke Tegels is als bijlage aan dit verslag toegevoegd.

Zij blikkt vooruit op gasloos wonen in de toekomst en vertelt hoe nu al met kleine stappen duurzaam wonen kan worden bereikt. Ze is ervan overtuigd: energie besparen levert geld op! Belangrijk is duurzaam leven en wonen op niveau bespreekbaar te maken en mensen bewust te laten worden van hun verbruik / gedrag. Middels de SME Energiequiz wordt de kennis van het energieverbruik getoetst. De ALV wordt in teams opgesplitst. Het winnende team ontvangt namens SME en het bestuur energiezuinige meters en de overige leden ontvangen een energiebesparende lamp.

9. Sluiting

De voorzitter bedankt allen voor zijn/haar komst en inbreng en sluit de vergadering om 22.00 uur.

Actielijst

1. Organiseren van een nieuwe bijeenkomst met de politieke partijen, eind dit jaar.
Actie: bestuur
2. Bij Mozaïek Wonen navragen over de geplaatste zonnepanelen, waarom niet op alle daken in Burgen Lusten panelen zijn geplaatst.
Actie: secretaris.

Besluiten

- Dechargeverlening aan het bestuur en de penningmeester van Bewogo voor het door hen gevoerde financiële beleid in 2018.
- Goedkeuring nieuwe statuten en het Huishoudelijk reglement.
- Herbenoeming van de heren Hafkamp, Pasman en Jaspers in hun functies voor de komende vier jaar.