Verslag ALV 2019 Beter Wonen Gouda d.d. 14 oktober 2021

Le Patapouf, Kolkmanstraat 1-3 Gouda. Aanvang 19.30 uur

Aanwezig bestuur : Ton Renes (voorzitter)
 Peter Paul Jasper (secretaris)

 Piet Verboom (penningmeester)

 Jan Hafkamp (lid)

 Ben Revet (lid)

Aanwezige leden : zie presentielijst ( 15 leden)

 Robert Zijtsel ( lid kascommissie)

Aanwezig RvC-lid : Miep van Diggelen

Gastsprekers : Simone Zwiers (Woonbond)

Afwezig : Wim Pasman ( bestuurslid)

 Mevr. van der Vlist (kascommissie)

 2 leden met kennisgeving

Notulist : Peter-Paul Jaspers

1. **Opening en vaststelling agenda**

De voorzitter opent de vergadering om 19.45 uur. Een kwartier later dan gepland vanwege het niet verschijnen van een ingehuurde notulist. Besloten wordt dat Peter-Paul Jaspers een kort verslag maakt op hoofdlijnen van de vergadering.

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).

Voorzitter geeft aan dat het bestuur toch een ALV wilde organiseren, vanwege het feit dat de ALV eerder twee maal vanwege de Corona-maatregelen geen doorgang had kunnen vinden. Ook nu was er weer een belemmering: De QR-code. Veel (oudere) leden hebben hierdoor verstek laten gaan. Een deel van de ALV gaat dus ook over het jaar 2021.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

1. **Vaststelling notulen van de vorige ALV ( juni 2019)**
Er zijn geen tekstuele wijzigingen. De notulen goedgekeurd en vastgesteld.
2. [**Jaarverslag 2019/2020 / Jaarplan**](https://beterwonengouda.nl/jaarverslag-2018-def-website/) **2020/2021**

De voorzitter somt kort de belangrijkste zaken op:

* Verhuizing kantoor van Snoystraat naar Olympiadeplein. Een hele verbetering en beter bereikbaar voor onze leden. Hebben al meer bezoek ontvangen, ondanks de Coronabeperkingen, dan op het oude adres;
* Statuten zijn gewijzigd en voldoen weer aan de wettelijke vereisten;
* Helaas heeft de directie van Mozaiek Wonen de Samenwerkingsovereenkomst eenzijdig opgezegd. Er loopt een procedure bij de Geschillencommissie en het bestuur ziet de uitkomst hiervan met vertrouwen tegemoet. Namens Bewogo is aan mevr. Zeeman gevraagd zitting te nemen in deze commissie. Zij is een ervaren directeur-bestuurder. Wordt vervolgd…;
* Op voordracht van Bewogo is een nieuwe huurderscommissaris benoemd: Mevrouw (Miep) van Diggelen. ( Mevrouiw van Diggelen is aanwezig en stelt zich kort voor) ;
* Er is een conflict ontstaan met MW over de fusie met Woonstichting Gouderak. Het bestuur heeft geen instemming verleend, maar MW heeft dit naast zich neergelegd. Bewogo is een rechtzaak begonnen met behulp van een advocaat. Inzet is wat het instemmingrecht voorstelt bij fusie.
* Samenwerking: Met de gemeente Gouda: Bezig met vaststellen nieuwe Woonvisie ( beleid op volkshuisvestelijk gebied in gemeente (voor de komende 6 jaar). Hebben ondersteuning van adviseur ( RIGO) en de jaarlijkse prestatie-afspraken.
* Met HRHM ( huurdersvereniging WoonPartners): vernieuwing van sociaal statuut en actualisering Huurdersmanifest;
* Met Mozaiek Wonen: begin 2020: nieuwe Samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

 Huurbeleid 2019 / 2020

Voorstel advies Bewogo:

* 2019/2020: deels inflatie volgend huurbeleid;
* Geen inkomensafhankelijke huurverhoging
* Streefhuur 70%
* Minder huurverhoging slechte labels ( E,F en G).

 Huurbeleid 2021:

* Bevriezing sociale huur;
* Geen inkomensafhankelijke huurverhoging
* Streefhuur houden op 70 %
* Huurverlaging slechte labels ( E, F en G)

**Beschikbaarheid:**

Afgelopen 8 jaar heeft MW slechts 45 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Er moet actie worden ondernomen om wachtlijst te verkleinen. Voorstellen om meer bouwlocaties ( gemeente) en ombouw leegstaande kantoorpanden.

**Betaalbaarheid:**

Om woningen betaalbaar te houden: Streefhuren bevriezen, geen herijking door stijging WOZ-waarde en energielabel. Zo worden de huurlasten enigszins afgetopt. Huuraanpassing maximaal met inflatie en woningen met slechte labels minder of geen huurverhoging.

**Bereikbaarheid:**

Klachten over woningtoewijzing. Te veel via directe bemiddeling, waardoor voor “gewone woningzoekende” er steeds minder woningen beschikbaar komen. Draagvlak voor woonruimteverordening staat hierdoor onder druk. Doorstromen (van ouderen) moet worden bevorderd. De groep 55+-ers neemt toe i.v.m. vergrijzing. Hier apart beleid voor.

**Onderhoud/kwaliteit woningen:**

Hier is jaren op bezuinigd. Er is op een aantal terreinen sprake van een achterstand. Er komen veel klachten over verouderde keuken, badkamers en toiletten. De vervangingscycli van deze moeten verkort worden. Ook zijn er problemen met schimmelvorming in met name oudere woningen. Soms is het bewonersgedrag, maar MW moet wel eerst vaststellen dat er geen bouwkundige oorzaken aan ten grondslag liggen.

**Leefbaarheid:**

Geen taken van de overheid overnemen. Er komen klachten over de afhandeling van overlastzaken. Corporatie moet zelf meer initiatieven nemen om overlast aan te pakken, bijvoorbeeld via aanwijzing of boete. Kosten van sociaal beheer moeten worden beperkt.

**Verduurzaming:**

Nog steeds geen plan van aanpak of beleid. Staan voor ingrijpende maatregelen. Bewoners betrekken bij de verduurzaming en in eerste instantie vooral de focus op isoleren: het beperken van de warmtebehoefte van de woning. Heeft ook een positief effect op betaalbaarheid. Dit is de inzet van Bewogo.

**Organisatiekosten:**

De kosten van adviseurs zijn veel te hoog. Eigen personeel moet zaken aanpakken, eventueel via scholing. Geen extra personeel aannemen. Dat zijn structurele kosten.

Ziekteverzuim aanpakken. Extern naar organisatie laten kijken om kosten in de hand te houden en kwaliteit te verbeteren.

**Visitatiecommissie:**

‘Met visitatiecommissie is een gesprek geweest. Onze inbreng was:

* Relatie met Bewogo verbeteren;
* Verduurzaming aanpakken;
* Betere communicatie richting huurders.

 De commissie heeft deze punten overgenomen.

4. **Financieel jaarverslag:**

 Penningmeester geeft aan dat de vereniging financieel solide is. Er zijn een tweetal grote

 uitgavekosten geweest: Kosten die gerelateerd zijn aan de verhuizing van het kantoor.

 Een tweede grote uitgavepost betreft de inzet van een advocaat i.v.m. de fusie met Wst.

 Gouderak. Desondanks is de reserve intact gebleven en deze bedraagt nog steeds de

 helft van onze jaarbegroting

 De Kascommissie heeft bij onderzoek van de financiële administratie geconstateerd dat de

 cijfers 2019/2020 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 2019/2020 . Tevens verleent de ALV aan het bestuur van Bewogo decharge voor het gevoerde beleid in 2019/2020.

1. **Rondvraag**
* Een bewoonster van de Prinsesseflats ( Ronsseweg) uit zorgen over de toegang tot het complex van ziekenauto’s bij een spoedmelding. Vaak wordt dan bij haar aangebeld om de haldeur te openen. Het bestuur zegt toe hier nader naar te informeren. *Naschrift: De ambulancedienst geeft aan niet met een bos sleutels rond te rijden om bij afgesloten complexen binnen te kunnen komen. Vaak komt de politie gelijktijdig ter plaatse en deze zal zich zo nodig toegang verschaffen tot het complex. De brandweer kan wel het complex binnen komen, via een sleutel in de muurkluis bij iedere toegangsdeur van de flats.*
* Een bewoner van een woning aan het Tulpenpad geeft aan dat het verzoek om plaatsing zonnepanelen door MW is afgewezen, terwijl op gelijksoortige woningen in de buurt wel zonnepanelen geplaatst zijn. *Naschrift: navraag bij MW leert dat deze woningen bij mutatie worden verkocht. MW gaat hier dus geen investeringen van 20 jaar meer uitvoeren.*

De voorzitter last een korte pauze in.

.

1. **Presentatie Simone Zwiers ( Woonbond) :uitkomsten huurders enquête**

( de uitkomsten staan op de website)

1. **Sluiting**

De voorzitter bedankt allen voor zijn/haar komst en inbreng. Iedere deelnemer ontvangt een gratis koolmonoxidemelder in het kader van de maand van de veiligheid en sluit de vergadering om 21.53 uur.