

Verslag ALV 2022 Beter Wonen Gouda d.d. 13 april 2022

Le Patapouf, Kolkmanstraat 1-3 Gouda. Aanvang 20.00 uur

Aanwezig bestuur	:	Ton Renes (voorzitter) Peter Paul Jasper (secretaris) Piet Verboom (penningmeester) Wim Pasmaan (Lid) Jan Hafkamp (lid) Ben Revet (lid)
Aanwezig namens RvC	:	mevr. (Miep) van Diggelen
Aanwezige leden	:	zie presentielijst (23 leden)
Afwezig	:	4 leden met kennisgeving
Notulist	:	Peter-Paul Jaspers

1. Opening en vaststelling agenda

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur en heet allen welkom. Agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Vaststelling notulen van de ALV van 14 Oktober 2021

Er zijn geen tekstuele wijzigingen.

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

3. Jaarverslag 2021 / Jaarplan 2022

Het Jaarverslag inclusief het jaarplan 2022 van Beter Wonen Gouda worden doorgenomen. Er zijn geen opmerkingen.

De voorzitter neemt aan de hand van een powerpoint presentatie de belangrijkste punten uit het jaarverslag 2021 / jaarplan 2022 door:

Samenwerking: met gemeente Gouda over woon- en zorgvisie: plannen voor de komende 4-6 jaar. Bijdrage in vorm van advies. Ondersteuning door RIGO en samenwerking met HRHM.

Planning vernieuwing sociaal statuut en actualisering Huurdersmanifest i.s.m. HRHM

Beschikbaarheid: MW heeft slechts 45 sociale huurwoningen toegevoegd aan bestand in Gouda de afgelopen 6 jaar. Verkoopt ook woningen. Totale balans is over deze periode negatief.

Plannen: 60 tijdelijke woningen Winterdijk en bouw van ca. 200 woningen de komende 4 jaar. Kansen in Westergouwe. Wens van Bewogo om actief te kijken naar transformatie van kantoorgebouwen. Gemeente verleent vooralsnog geen medewerking hiervoor in Goudse Poort.

Bereikbaarheid: Toewijzing via regels gemeente (huisvestingsverordening).

Probleemstelling: te weinig woningen beschikbaar voor reguliere woningzoekenden op wachtlijst. Hierdoor dreigt draagvlak te verdwijnen. Nauwelijks beleid voor doorstroming. O.a. voor ouderen van grote en relatief goedkope eengezinswoning naar kleinere en

duurder 55+-appartement. Geen bereidheid tot huurgewenning voor deze groep of andere vormen van ondersteuning bij de wens te verhuizen.

Betaalbaarheid: In 2021 huurbevrozing opgelegd door regering. Wens Bewogo: huurverhoging koppelen aan energielabel. Niet blij met aangekondigde verhoging van streefhuren naar 75% (was gem. 72%). Mozaiek Wonen blijft inkomensafhankelijke huurverhoging heffen. Tegen zin van Bewogo. De (energetische)kwaliteit moet grondslag zijn voor huuraanpassing.

Onderhoud: Planmatige projecten zijn uitgesteld. Deels door Corona; deels door bezuiniging. Vervangingscycli badkamers/keukens en toiletten extreem lang. Onderhoud cv-ketels matig. Inspraak van bewoners(commisies) bij onderhoud is te gering.
Verduurzaming: Inzet moet zijn het isoleren van het woningbezit. Geen concrete doelstelling bezit gasloos-gereed maken. Zonnepanelen alleen voor eengezinswoningen. MW wacht op gemeente/ landelijke overheid alvorens plannen te maken.

Leefbaarheid: Te weinig inzet bij overlast. Vragen al jaren om een aparte medewerker / mediator hiervoor. Handhaving van onze eigen Klachtencommissie. Bewogo vraagt al jaren om oprichting bewonerscommissie te stimuleren i.p.v. afbraakbeleid te voeren.

Organisatiekosten: Personeelslasten stijgen door veel inhuur. Ook het ziekteverzuim is hoger dan gemiddeld. Oorzaak-aanpakken en inhuur adviseurs beperken. Het staken van allerlei doelloze projecten op het gebied van automatisering die de beheerskosten onnodig laten stijgen.

Wijziging directie Mozaiek Wonen: Ron de Haas vertrekt per 1 juni en wordt opgevolgd door mevr. Anne ter Steege. De huurdersorganisaties hebben hierover een advies kunnen uitbrengen.

5: Financieel jaarverslag 2021:

Penningmeester geeft aan dat de financiële positie van de vereniging goed is. De reserve bedraagt ook dit jaar ca. € 21000 , dat is de helft van de totale begroting. De begroting over 2022 is sluitend. Er worden geen bijzondere uitgave verwacht in 2022.

De Kascommissie heeft bij onderzoek van de financiële administratie geconstateerd dat de cijfers 2021 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

Mevr. v.d. Vlist en de heer Zijtsel zijn aan het einde van hun termijn. Gevraagd wordt wie zitting wil nemen in de kascommissie. Geen van de aanwezigen stelt zich beschikbaar. Bij uitzondering wordt toegestaan dat bovenstaande leden nog een extra jaar deze taak op zich nemen. Leden van de kascommissie moeten nl. benoemd worden door de ALV.

6: (Her)verkiezing bestuursleden.

De bestuursleden Ton Renes, Piet Verboom en Ben Revet zijn alleen herkiesbaar. De voorzitter vraagt of dit bij handopsteking kan plaatsvinden. De ALV gaat hierin mee en genoemde leden worden unaniem herkozen voor een termijn van 4 jaar. Zowel Ton Renes als Piet Verboom hebben aangegeven dat zij mogelijk niet de volle 4 jaar kunnen aanblijven.

7: Advies huuraanpassing 2022

Voorstel advies Bewogo:

- Lagere huurverhoging/bevriezing en koppeling aan energielabel voor alle huurders
- Huurbevriezing/verlaging voor woningen met labels E, F en G (slechte labels).
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging
- Streefhuur behouden op 70%

Huurbeleid MW in 2022

- Deels inflatievolgend huurbeleid 2,3%
- Inkomensafhankelijke huurverhoging (4,2%)
- Streefhuur: 75%, geen verlaging.

9: Rondvraag:

Suggestie om bij leden navraag te doen of er bereidheid is om een bijdrage te leveren aan het schrijven van artikelen / copy voor de info van Bewogo die 4 keer per jaar verschijnt. Een lid wil een bijdrage leveren aan het opstellen van een protocol t.b.v. beleid rondom overlast . Het betreft dan voornamelijk overlast die veroorzaakt wordt door zaken uit de omgeving. Hier moet worden overlegd met instanties. Dit ter aanvulling op overlast veroorzaakt door directe burens. Daar kan MW zelfstandig optreden (artikel in huurovereenkomst).

10: Sluiting

Er is dit jaar geen spreker uitgenodigd. De voorzitter bedankt allen voor zijn/haar komst en inbreng en sluit de vergadering om 21.25 uur.

Besluiten

- Dechargeverlening aan het bestuur en de penningmeester van Bewogo voor het door hen gevoerde financiële beleid in 2021.
- Herbenoeming van de heren Renes, Verboom en Revet in hun functies voor de komende vier jaar.