

Algemene Ledenvergadering



Uitnodiging Algemene Ledenvergadering ALV

Datum: 24 april 2025 Tijd: 19.00 uur-22.00 uur

Locatie: Le Patapouf Kolkmanstraat 1 Gouda

Het bestuur nodigt u uit voor de Algemene Leden Vergadering

Het eerste deel van de vergadering omvat de vaste onderdelen van een ALV: bespreking jaarverslag en jaarplan, financiële verantwoording en voorstel begroting 2025. Op de volgende bladzijde treft u beknopte versies hiervan aan. Op onze website www.bewogo.nl vindt u de volledige versies.

Terugblik 2024

In 2024 heeft het bestuur een aantal adviezen uitgebracht, o.a. over de jaarlijkse huur-aanpassing. Helaas heeft Mozaïek Wonen dit advies grotendeels naast zich neer gelegd. Verder heeft het bestuur diverse leden bijgestaan bij geschillen met de corporatie.

Vooruitblik 2025

Het bestuur kan zich niet vinden in het voorstel huurverhoging 2025. Op blz. 3 staat een toelichting op ons standpunt.

Ook dit jaar zal het bestuur bemiddelen bij geschillen. Voorts zijn er de reguliere en informele overleggen met de directie van Mozaïek Wonen en gemeente Gouda over o.a. de prestatie-afspraken en energietransitie.

Helaas treedt Ben Revet af als bestuurslid. Jammer dat we een bekwaam bestuurslid zien vertrekken!

Agenda

Opening vergadering

Vaststelling agenda

Verslag ALV 2024

Jaarverslag 2024

Jaarplan 2025

Financien 2024

Verslag kascommissie

Concept begroting 2025

Afscheid Ben Revet

Pauze

Uiteenzetting

ombudsactiviteiten

a.h.v. voorbeelden klachten

Napraten /bitterballen

De agenda en vergaderstukken treft u aan op www.bewogo.nl

Een beperkt aantal geprinte exemplaren zijn aanwezig op de avond zelf.

Maandag- en donderdagochtend is er in principe een inloopsprekuur van 10.00 uur t/m 12.00 uur. Neem voordat u wilt komen even telefonisch contact op via 0182-571902 zodat u niet voor niets komt. U kunt ons altijd een email sturen: info@bewogo.nl

Jaarverslag 2024

Advies Huuraanpassing 2024: huurverhoging max. 4,1%; woningen E,F,G-label: geen huurverhoging; geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

Advies Glasfonds: grotendeels overgenomen door MW waardoor premie daalt.

Advies energietransitie: aangehouden.

Instemming fusie WBV Reeuwijk/MW

Reactie op rapportage Cauberg Huygen Prinsesseflats. Bewonerscommissie bijstaan bij overleggen project koudeklachten en koolmonoxide meldingen.

1e wijkshow met Mozaïek Wonen

Diverse huurders bijstaan bij geschil met Mozaïek Wonen;

Benoeming lid klachtencommissie.

Herbenoeming huidige "huurderscommissaris"

Jaarplan 2025

Advies huuraanpassing 2025: max. inflatie 3,2%; slechte energielabels geen verhoging. Tegen inkomensafhankelijke huurverhoging

Uitrol KPN glasvezel

Beleid doorstroming (ouderen) o.a. door huurgewenning en hulp bij verhuizing.

Diverse bewonerscommissie bijstaan bij overleg met MW / bij problemen.

Verbetering beleid rondom overlast

Beleid zonnepanelen i.v.m. terugleververgoeding / einde saldering.

Advies aanpassing huurcontracten

Organiseren studiedag

Deelnemen aan werkgroep warmtetransitie

Beleid rond schimmelwoningen mede vormgeven.

Financiën 2024 en begroting 2025

Jaarrekening 2023 van BEWOGO

Contributie Woonbond	€ 11.500,00	€ 9.500,70	€ 1.999,30
Advieskosten leden/ bewon.	€ 1.250,00	-	-
advieskosten algemeen	€ 4.000,00	-	-
Huurwijzer, achterban info	€ 7.500,00	€ 3.997,35	€ -4.481,94
Bestuurskosten	€ 11.500,00	€ 11.981,94	€ -481,94
Huisvestingskosten/nutsub.	€ 8.000,00	€ 6.402,62	€ 1.597,38
Telefoon/internet/ICT	€ 950,00	€ 870,10	€ 79,90
Drukwerk/porto ALV	€ 1.000,00	-	-
Scholing	€ 1.000,00	€ 216,25	€ 783,75
Verzekeringen	€ 500,00	€ 416,39	€ 83,61
Bankkosten	€ 400,00	Zit in de bestuurskosten	
Diversen	€ 1.250,00	€ 8.331,77	€ -7.081,77
PR	€ 750,00	-	-
	€ 49.600,00	€ 41.717,12	€ 7.882,88

Verwachte inkomsten.	2024	Begroting	2024
Mozaïek W. 1e kwart. *	€ 10.359,30	Contributie Woonbond	€ 10.000,00
Mozaïek W. 2e kwart. *	€ 10.359,30	Advieskosten leden/ bewon. Com.	€ 1.500,00
Mozaïek W. 3e kwart. *	€ 10.359,30	advieskosten algemeen	€ 4.500,00
Mozaïek W 4e kwart. *	€ 10.359,30	Huurwijzer, achterban info	€ 7.500,00
Bijdragen leden	€ 8.000,00	Bestuurskosten/bankkosten	€ 11.500,00
Totaal ontvangsten	€ 49.437,20	Huisvestingskosten/nutsub.	€ 10.000,00
Totaal begroting 2022	€ 49.800,00	Telefoon/internet/ICT	€ 1.100,00
	€ 362,80	Drukwerk/porto ALV	€ 500,00
Inflatie correctie 5%		Scholing	€ 750,00
		Verzekeringen	€ 500,00
		Diversen	€ 1.200,00
		PR	€ 750,00
			€ 49.800,00

Beginsaldo 01-01-2023	€ 16.801,16	€ 38.524,07
Inkomsten 01-01-23/ 31-12-23	76.820,47	
Totaalinkomsten	€ 93.621,63	
Uitgaven 01-01-23/ 31-12-23	79.509,94	
Kassaldo	€ 14.111,69	
Betaalrekening 31-12-23		€ 14.111,69
Kapitaal 31-12-2023	Totaal	€ 52.635,76
Nog te betalen 1 kwartaal *		2024
Contributie Woonbond		€ 13.663,60
Achterban Info		€ 1.800,00
Kosten jan./feb./ma. 2024		€ 6.500,00
Kasten		€ 1.100,00
Diversen Meetapparatuur o.a	Scope 12	€ 5.500,00
Kosten 1e kwartaal		€ 28.563,60
Reserve per 1 maart 2024	€ 24.072,16	

Recapitulatie		
Betaalrekening 01-01-2024	€ 14.111,69	
Spaarrekening 01-01-2024	€ 38.524,07	
Inkomsten 2023		€ 93.621,63
Uitgaven 2023		79.509,94
Betaalrekening 31-12-23		€ 14.111,69
Betaalrekening 01-01-2023		€ 16.801,16
Positief/Negetiefsaldo	Betaalrekening	€ 2.689,47
Kapitaal 31-12-2023	€ 52.635,76	€ 52.635,76

De ALV is gelukkig weer doorgedaan en heeft het bestuur discharge verleend. Ook is de begroting van 2023 goedgekeurd. De bankkosten zijn geboekt bij de bestuurskosten. De genoemde betalingen worden in het 1e kwartaal voldaan. *

Kort nieuws

Prestatieafspraken

Bewogo tekent dit jaar niet de prestatieafspraken met gemeente en corporaties. Reden is dat corporatie aanvoeren de maximale huurverhoging moeten vragen om de plannen te kunnen realiseren. Bewogo is van mening dat de rekening bij de Rijksoverheid gelegd moet worden en niet bij de huurders. Zie artikel op deze blz.

(Buren)overlast

In maart moet Mozaïek Wonen komen met een nieuw voorstel om overlast beter aan te pakken. Bewogo heeft hierover al in oktober 2022 zelf een ongevraagd advies over uitgebracht.

Ondervindt u (buren)overlast? Laat het ons weten via info@bewogo.nl

Aanpak Schimmelwoningen

Samen met gemeente en corporaties wordt een nieuwe aanpak van schimmelwoningen opgesteld. Belangrijk is dat bij een melding in de woning gekeken wordt naar de oorzaak. Dat kan bewonersgedrag zijn, een bouwkundig oorzaak of een combinatie van beide zijn. Heeft u last van schimmel in de woning? Bel 0182-692969.

Warmtetransitie:

In maart start een werkgroep, met daarin ook Bewogo, die zich bezig gaat houden met de warmtetransitie. Nu besloten is dat er in Gouda geen grootschalig warmtenet gaat komen, de vraag hoe dan wel van het gas af?

Huurverhoging 4,5% onacceptabel !

Mozaïek Wonen is voornemens om de huren per 1 juli 2025 met gemiddeld 4,5% te verhogen. Ook dit jaar wordt er inkomensafhankelijke huurverhoging geheven en is er geen huurbevrozing voor woningen met een slecht energielabel (E, F of G). Voor het bestuur zijn deze voorstellen niet acceptabel en zullen dus ook aan Mozaïek Wonen vragen dit te heroverwegen.

Het standpunt van Bewogo is helder: maximaal inflatie (3,2%), geen inkomensafhankelijke huurverhoging en huurbevrozing voor woningen met een slecht energielabel.

Het is duidelijk dat er een tekort is aan (sociale huur)woningen, maar niet is in te zien waarom huurders hiervoor nu (opnieuw) de rekening gepresenteerd gaan krijgen. De Rijksoverheid is voor een groot deel zelf verantwoordelijk voor het ontstane tekort aan betaalbare huurwoningen door jarenlang geld van huurders af te pakken d.m.v. de verhuurdersheffing. Daardoor konden corporaties nauwelijks meer nieuwbouw plegen. Het ligt voor de hand om de kosten voor het tekort aan huurwoningen bij diezelfde overheid neer te leggen en dus niet bij de huurders!

In december 2024 zijn hierover nieuwe afspraken gemaakt, de Nationale prestatieafspraken (NPA) en zijn de corporaties toch akkoord gegaan met een extra huurverhoging boven inflatie, daarmee de huurders in de steek gelaten. Terecht heeft de Woonbond dit akkoord niet ondertekend.



De corporaties hadden de opgave om extra woningen te bouwen alleen moet accepteren in ruil voor afschaffing heffingen die nu nog steeds betaald moeten worden aan de Rijksoverheid. Maar het is natuurlijk makkelijker om de lasten aan huurders door te berekenen.

Doorgaan van deze plannen betekent dat de huren in 2 jaar tijd met 10% stijgen en voor sommige huurders zelfs meer. Steeds meer huurders komen hierdoor in de financiële problemen en dat zijn niet alleen meer de laagste inkomens.

Mozaïek Wonen vraagt mee te denken welke groepen er dan (extra) in de knel komen en erkent daarmee zelf dus dat de huurverhoging tot problemen gaat leiden.

Zoals gezegd zal het bestuur van Bewogo zich met alle mogelijke middelen verzetten tegen dit voorstel en een beroep doen op de directie van Mozaïek Wonen om deze onredelijke voorstellen aan te passen.

Ons uitgebreid advies : zie www.bewogo.nl

Column

Beste leden van
Bewogo,

We zitten in zware tijden als we kijken naar wat er allemaal op ons afkomt .

Constant maar stijgende prijzen, als we zien wat voor een cadeautje de gemeente Gouda ons allemaal weer stuurde, dan zijn de woonkosten behoorlijk aan het stijgen en dan hebben we het nog niet over de energiekosten die voor velen de pan uitreizen.

En dan komen de voorbereidingen voor de nieuwe huur er inmiddels ook alweer aan.

We hebben gelukkig in het Goudse contact krantje onze Goudakrant kunnen lezen dat Mozaïek Wonen aan alle huurdersverenigingen ruimte heeft geboden om een stukje te schrijven, nou dat hebben we massaal gedaan (alle 5).

We stellen het zeer op prijs dat daarbij geschreven staat dat Mozaïek Wonen zich laat adviseren door al deze huurdersverenigingen o.a. voor de huuraanpassing die er 1 juli weer gaat aankomen. Tot 2 x toe zet de directeur het erin en als dat advies van ons nou niet leidt tot 3,2% in plaats van 4,5% dan weet ik ook niet meer wat voor advies wij moeten geven?

Uw voorzitter Jan Kuipers

Het bestuur van Beter Wonen Gouda is op zoek naar leden die interesse hebben in een functie als:

Algemeen bestuurslid

Het bestuur van de vereniging bestaat uit een dagelijks bestuur (DB) bestaande uit voorzitter, secretaris en penningmeester en een (AB)algemeen bestuur. In de vergaderingen van het Algemeen bestuur vindt de besluitvorming plaats. Het bestuur wil het (AB) met nieuwe leden op sterkte brengen.

Profiel kandidaat:

- Huurder van een woning van Mozaïek Wonen
- Een brede algemene ontwikkeling en bij voorkeur met bestuurservaring in het vrijwilligerswerk.
- Kennis van volkshuisvesting is een pré, maar niet noodzakelijk.
- Vermogen in hoofdlijnen te denken, naar anderen te luisteren en inlevingsvermogen
- Een positieve levenshouding en gevoel voor humor.

Taken:

- Overleggen en discussiëren op beleidsmatig niveau.
- Vertegenwoordigen van de vereniging naar Mozaïek Wonen en de leden.

- Het incidenteel schrijven van adviezen en artikelen voor de nieuwsbrief en website.
- Bereid zijn tot administratieve werkzaamheden ter ondersteuning van de huurdersvereniging.

Tijdsbesteding:

- Bijwonen Algemeen Bestuur vergaderingen, 2x per jaar bijwonen van een themadag met Mozaïek Wonen en 1x een huurdersdag van de Woonbond. Desgewenst kunnen cursussen worden gevolgd bij de Woonbond.
- De vereniging naar buiten representeren, samen met een DB lid vergaderingen bezoeken voortvloeiende uit de samenwerkingsovereenkomst met Mozaïek Wonen en gemeente Gouda

Vergoeding:

- Het betreft een onbetaalde functie. AB bestuursleden ontvangen een maandelijkse vrijwilligersvergoeding.

Reageren

Bij voorkeur in de vorm van brief met daarin uw motivatie en een kort curriculum vitae. U kunt deze mail sturen naar info@bewogo.nl t.a.v. de secretaris Peter-Paul Jaspers.

AANLEG GLASVEZEL

KPN Network is bezig om het huidige telefoonnetwerk te moderniseren van koper naar glasvezel. In Gouda worden de werkzaamheden in 2025 afgerond. Wanneer u internet via het vaste net, is het dus **belangrijk om medewerking te verlenen**. Want ook Vodafone, Odido, Online en Solcon maken gebruik van het KPN Network. De omzetting vindt nu gratis plaats. Vanaf 2026 gaat KPN het huidige verouderde netwerk afschakelen.

Meer info: bel KPN klantenservice via 0800-0402

BELANGRIJK!

Bijna alle internetproviders maken gebruik van het netwerk van KPN. Vanaf 2026 wordt het huidige netwerk afgeschakeld en gaat over naar glasvezel. Uw medewerking is dus dringend gewenst en de werkzaamheden zijn nu gratis. U behoudt keuzevrijheid in de toekomst en als u bovenburen hebt, kunnen deze ook worden aangesloten en is uw medewerking noodzakelijk!

Colofon:

Contactgegevens:

Beter Wonen Gouda

Olympiadeplein 144

2807 BH Gouda

Telefoon: 0182-571902

Email: info@bewogo.nl

Website: www.bewogo.nl

Kantoor: Ma en do van 10.00-12.00 uur

Bestuurssamenstelling:

Voorzitter: Jan Kuipers

Secretaris: Peter-Paul Jaspers

Penningmeester: Willen Verbaan

Bestuurslid: Jan Hafkamp

Bestuurslid: Ben Revet

Vormgeving: Peter-Paul

Redactie: Jan K, Peter-Paul

Druk: Woonbond

Oplage: 1500

