

# Verslag ALV 2024 Beter Wonen Gouda d.d. 16 april 2024

Locatie Le Patapouf Kolkmanstraat 1-3 Gouda Aanvang: 19.30 uur.

Aanwezig bestuur

Jan Kuipers ( voorzitter)  
Peter-Paul Jaspers ( secretaris)  
Willem Verbaan ( penningmeester)  
Jan Hafkamp ( algemeen bestuurslid)  
Ben Revet ( algemeen bestuurslid)

Aanwezig Namens RvC

Mevr. M(Miep) van Diggelen

Aanwezige leden:

18

Afmeldingen:

2

Notulist:

Peter-Paul Jaspers

---

## 1. Opening vergadering en vaststelling agenda

De voorzitter opent om 19.30 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Heet mevrouw van Diggelen welkom ( lid van raad van commissarissen).

Tonen overzicht agenda (bespreking jaarverslag 2023/jaarplan 2024, financiële verslag 2023 en concept begroting 2024, dan pauze, bespreking uitkomsten huurders enquête en mevr. Van Diggelen zal een toelichting geven op de rol van de RvC en specifiek die van de huurderscommissaris).

Vanuit de zaal het verzoek tot toevoeging huurverhoging en servicekosten.

Vraag of er bezwaar is tegen het eventueel maken van foto's. Geen bezwaar.

## 2. Vaststelling notulen vorige ALV (2023)

Het verslag wordt per pagina vertoond op beamer. Verslag wordt verder ongewijzigd goedgekeurd.

## 3. Jaarverslag 2023

Het jaarverslag 2023 wordt per bladzijde getoond met nog een korte toelichting. Hierover zijn verder geen vragen.

## 4. Jaarplan 2024

Voorzitter geeft aan dat speerpunt blijft het betaalbaar houden van wonen in woningen van Mozaïek Wonen. Punten en opmerkingen uit het huuradvies 2024: koppeling aan inflatie, sociaal gezicht MW nog ver te zoeken, waarom 5,3% huurverhoging terwijl begroting MW 5,1% stijging liet zien. 12% loonsverhoging personeel betekent dat ook MW de broekriem moet aanhalen om kosten beheersbaar te houden. Voorstel om 1% te bezuinigen op begroting. Onrendabele top nieuwbouw neemt toe. Mozaïek Wonen heeft al laten weten ons advies ( opnieuw) naast zich neer te leggen. Tendens lijkt maximale huuropbrengsten te genereren. Naast huurverhoging ook veel hogere huur bij mutaties. Gewezen wordt op de mogelijkheid om verzoek ( tijdelijke) huurverlaging. Vaak niet gedaan vanwege schaamte en onduidelijke regels wie hiervoor in aanmerking komt.

Uit de zaal komt een vraag over een brief van de belasting. Dat klopt. Er wordt gekeken in welke categorie je qua inkomen zit i.v.m. heffen inkomensafhankelijke huurverhoging. De belastingdienst geeft dus niet je inkomen door.

M.b.t bewonersparticipatie geeft voorzitter aan dat er een medewerker was aangesteld die van mening is dat (buren) overlast geen zaak zou zijn voor de corporatie. Daar denkt Bewogo heel anders over. M.b.t participatie mist een goed beleid vanuit MW om dit te bevorderen/in stand te houden. Mevr. Van Diggelen vult aan dat het serieus nemen van BC's bijdraagt aan draagvlak.

Uit de zaal nog een vraag over slecht onderhoud gevel/verf. Dat is een individuele kwestie en kan wel worden bekeken vanuit onze rol als "ombudsman".

Bij toewijzing en beschikbaarheid woningen vooral problemen bij Woningnet (huurprijsgrens ligt vast; geen mogelijkheid tot maatwerk). Een ander belangrijk probleem is doorstroming en gebrek aan beleid. Van eengezinswoning (EGW) naar 55+ woning betekent vaak van groot naar kleiner en duurder. Oude huurprijs meenemen is nog niet mogelijk. Geen regeling (financiële)ondersteuning bij verhuizing. Eerder was hier wel een plan van aanpak over opgesteld door medewerker MW. Helaas niets mee gedaan. Uit zaal nog de opmerking dat ook alleenstaande huurder voor een eengezinswoning in aanmerking moet komen (discriminatie). Het beleid van MW is dat deze wel in aanmerking kunnen komen voor de kleinere (3-kamer) EGW.

N.a.v. vraag uit zaal oplevering woning geeft voorzitter aan dat bij het inleveren van de sleutel bij einde huur gekeken moet worden naar duur huurcontract. Na 25-30 jaar moet de sleutel ingeleverd kunnen worden zonder extra kosten. Overname goederen bij mutatie is vaak ook een probleem. Wanneer nieuwe huurder nog niet bekend is, moeten goede roerende zaken vaak worden verwijderd. Wachten tot nieuwe huurder heeft aangegeven wat wel/niet over te nemen en dan alsnog 3 dagen de tijd om goederen te verwijderen door oude huurder.

Voorzitter geeft aan dat in het nieuwe koersplan van Mozaïek Wonen de huurder meer centraal zou moeten staan. Er komt een aparte manager Wonen die nog aangesteld gaat worden.

Nog een aantal vragen vanuit de zaal: hoeveel woningen vertegenwoordigt Bewogo: ca. 7000 in Gouda.

Wat is het maandtarief lidmaatschap: 60 eurocent. Opmerking om meer te doen aan bekendheid van Bewogo door de website meer bij te houden, geen automatische voortzetting lidmaatschap bij verhuizing (WSP dient dit te vragen) en een lidmaatschapsfolder te maken. Een aantal zaken kost tijd en het bestuur moet keuzes maken om belangen te behartigen.

Voorzitter geeft aan dat naast beleidsmatige zaken er ook ondersteuning wordt verleend bij individuele zaken. Deze "ombudsfunctie" vergt steeds meer tijd.

## **5. Financieel jaarverslag 2023/ begroting 2024**

Voorzitter geeft aan dat de vereniging financieel gezond is. De reserve is de helft van de jaarbegroting. Er zijn geen specifieke vragen over de begroting. De kascommissie heeft de uitgaven 2023 bekeken en zonder op-of aanmerkingen voor akkoord getekend. Daarop stelt de voorzitter aan de leden voor om het bestuur decharge te verlenen. Dat wordt met algemene stemmen aangenomen. Voorzitter bedankt leden kascommissie en geeft aan dat de huidige leden van de kascommissie hun maximale termijn hebben bereikt. Op vraag: wie wil er plaatsnemen in een nieuwe kascommissie? Fred van der Pauw en Ronald Bakker melden zich hiervoor aan (Bas de Vroom reserve).

Pauze:

20.46 uur vervolg bespreking belangrijkste punten huurders enquête:

Voorzitter geeft aan dat er te weinig formulieren zijn teruggestuurd om te spreken van representatief. Wel zijn er signalen zichtbaar of zaken die meerdere keren werden genoemd. De belangrijkste punten kort samengevat:

- Opmerkelijk dat bij vraag over bedrag huur / zorgen betaling de meerderheid aangeeft dit als redelijk /geen zorgen te ervaren;
- Weinig inschrijvingen bij woningnet;
- Op vraag inzet van Mozaïek Wonen bij overlast (heel)ontevreden wordt geantwoord;
- Geen hoge huurverhogingen
- (Reparatie)afspraken worden niet nagekomen door Mozaïek Wonen;
- Beter onderhoud

## 6. Uitleg rol RvC

Mevrouw van Diggelen geeft aan dat zij in de RvC zit op voorspraak van Bewogo. Wordt genoemd als "huurderscommissaris". RvC heeft 3 taken: toezichthouder, klankbord directeur-bestuurder en werkgever bestuur.

Bij toezichthouder gaat het vooral om de doelstellingen te bewaken, de volkshuisvestelijke opgaven en intern toezicht.

Klankbord: met name voor de directeur-bestuurder: wat vind je van plan, idee, voorstel.

Bijvoorbeeld het Koersplan

Werkgever: benoeming directeur-bestuurder en benoemingen RvC-leden. Niet de rol als baas van directeur-bestuurder.

De RvC vergadert 5-6 keer per jaar. Bestaat uit 5-6 leden, waarvan 2 op voorspraak van huurders. Samen met Yolán Koster. Leden hebben zittingsduur van 4 jaar.

Als specifiek huurderscommissaris vooral contact houden met huurders(verenigingen).

Aanhoren wat er speelt en zelf besluiten wat hier mee te doen. Officieel heet dat "zonder last en ruggenspraak". Goed contact met Bewogo.

## 7. Rondvraag:

Vraag over kosten afrekening elektrakosten Prinsesseflats. Er zijn 3 meters afgekeurd en kosten lopen sterk uiteen zonder verklaring hiervoor. Bewogo zal dat oppakken.

## 8. Sluiting:

Voorzitter sluit vergadering om 21.45 uur en dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid met uitnodiging om nog even na te praten onder genot van drankje en bitterbal.