

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van Huurdersvereniging In De Goede Woning, gehouden op 20 april 2011

De vergadering wordt voorgezeten door de heer A.M. Breijman.

Locatie : Savelsbos 1A, Zoetermeer
Aanvangstijd : 20.00 uur, zaal open vanaf 19.30 uur

Aanwezige bestuursleden	De heer A.M. Breijman, voorzitter / de heer R. J. M. Baart, secretaris / de heer J. Mallée, penningmeester / de heer P. A. Egberts, lid, de heer E.J. Bezuijen, lid, mevrouw C. Marbus, lid.
Overige gewone leden	19 met 4 partners
Afwezig met kennisgeving gewone leden	122 + 2 telefonische afmelding

1. Opening

De heer Breijman heet allen welkom en geeft aan, alvorens de vergadering te starten, even een bijzonder moment in te lassen. "Wij nemen als bestuur afscheid van de heer Roy Wesenhagen die 10 jaar actief is geweest als bestuurslid". Een dankwoord voor zijn inzet gaat vergezeld met bloemen en een enveloppe met inhoud. Van dit moment wordt een foto gemaakt. De voorzitter opent de vergadering. Hij is blij met de opkomst en verzoekt de leden, die de presentielijst nog niet hebben getekend deze tijdens de pauze te tekenen.

De voorzitter geeft aan dat 2010 een gedenkwaardig jaar is geweest.

Er is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen DGW en alle BC's, die nu als gelijkwaardige gesprekspartners kunnen fungeren. Tijdens de jaarbijeekomst van DGW is deze tijdens een feestelijk moment ondertekend.

Verder kijkt hij vooruit naar 2011 en noemt een aantal zaken die van belang zijn:

- Het is een jaar van grote zorg vanwege de Europese regelgeving. Huurders met een inkomen hoger dan €33.614 (dit is een gemiddeld modaal inkomen) kunnen in de problemen raken omdat zij niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In overleg met DGW is de situatie bij hen in kaart gebracht; dit jaar zijn 90% van de huurwoningen aan gezinnen verhuurd met een inkomen lager dan deze grens van €33.614. Ongeveer 8% wordt verhuurd aan personen met een inkomen boven deze grens. Voor DGW is dit op het moment dus geen probleem. Er is afgesproken om dit ieder jaar te monitoren
- De plannen om huurders van sociale huurwoningen met een inkomen van meer dan €44.000 5% extra huurverhoging op te leggen is met een jaar uitgesteld. Als huurdersorganisatie blijven we alle ontwikkelingen nauwgezet volgen.
- Voor dit jaar staan er weer cursussen op het programma en er zal een thema-avond worden georganiseerd, t.b.v. de BC's en bestuursleden. Voor het eerst zal op verzoek van IDGW een excursie worden georganiseerd voor bestuur en BC-leden.
- Voor de ledenwerving is de Haagsche Hogeschool aangetrokken om dit project vorm te geven en uit te voeren. Aan het einde van het jaar zal bekend zijn of dit project zal worden uitgevoerd.

2. Vaststelling agenda

(Doc. ALV2011-1)

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Mededelingen

De heer R. Baart, secretaris, meldt dat er op de convocatie van 800 stuks, 122 berichten van verhindering zijn ontvangen, terwijl Mw. van Es en de heer Wessels daarna telefonisch zich hebben afgemeld. 37 leden hadden te kennen gegeven de vergadering bij te wonen.

4. Ingekomen stukken Geen.

5. Notulen ALV-2010

Doc. ALV2011-2

Het verslag van de ALV van 27 april 2010 wordt per bladzijde doorgenomen en er zijn geen opmerkingen. Het verslag wordt goedgekeurd.

6. Jaarstukken 2010

A.Jaarverslag

Doc. ALV2011-3

Het jaarverslag 2010 wordt doorgenomen. Bij het voorblad wordt uit de zaal gereageerd met: "wat een leuk plaatje".

Pagina 6: *Vraag van de heer Zonneveld*: Het huurbeleidsplan; wat is hieruit voortgekomen? *De voorzitter* geeft aan dat door het Ministerie vrij laat de huurverhoging is doorgegeven zodat de corporaties ook niet tijdig konden reageren naar de huurdersorganisatie. Er is een telefoontje van de corporatie ontvangen en er heeft een overleg plaatsgehad over het huurbeleidsplan. Daarin was ondermeer de 5% regeling opgenomen die pas volgend jaar ingaat, zodat deze zal worden geschrapt. Verder is de huurverhoging dit jaar gewoon inflatievolgend.

Aanvullende vraag van heer Zonneveld: Mag DGW dit percentage zelf veranderen?

Voorzitter: Nee, dit is wettelijk bepaald.

Pagina 8:

De heer Zonneveld: Bovenaan de bladzijde staat het logo: is dit nieuw?

Voorzitter, Inderdaad.

Pagina 9:

De heer Zonneveld: Wat houdt het overleg met de Raad van Toezicht in?

Voorzitter: Allen in de Raad hebben hun eigen taken en bevoegdheden. Bovendien zijn er wettelijke richtlijnen t.a.v. de benoeming van de leden die door de huurdersvereniging zijn voorgedragen. Er kunnen door ons onderwerpen worden ingediend die van belang zijn voor de huurders. Voorbeeld hiervan is de idee van IDGW om een aantal huurwoningen te verkopen aan bovenmodale huurders. DGW gaat dit op haalbaarheid onderzoeken

Vraag over complex schouw van Mw. W. van der Zalm: Dit is een aangelegenheid voor de BC. Wil IDGW zich hiermee bezighouden?

Voorzitter: Op verzoek van een BC is de huurdersvereniging bereid om betrokken te worden bij een complexschouw.

Pagina 10 en 11 blijken bij sommige jaarverslagen te ontbreken. Dit wordt snel opgelost.

Pagina 12:

De heer Zonneveld: Wat houdt het gedeelte problemen vanuit de A.L.V. in?

Voorzitter: Sommige vragen behoeven extra onderzoek en overleg bij DGW.

De heer Zonneveld: Wat is de schouw 2010?

Voorzitter: De huurdersvereniging bekijkt de complexen waar grootschalig onderhoud plaatsvindt, is om te kijken of alles juist verloopt en eventuele problemen te signaleren. Tijdens de schouw vindt ook overleg plaats met de bewoners van het complex.

Hierna ontstaat nog een kleine levendige discussie over de nieuwe regelgeving en over het feit dat een sociale huurwoning niet boven de grens van € 652,54 moet uitkomen. Verder geeft de voorzitter aan dat nu inkomen en huur sterker aan elkaar gerelateerd gaan worden dit voortdurend onder de aandacht zal blijven van de huurdersvereniging.

Pagina 14:

Toelichting van de voorzitter op "Dag van Palenstein". De voorzitter is 6 jaar intensief hierbij betrokken geweest bij de organisatie van het evenement. Hij heeft nu aangegeven het stokje door te geven aan anderen

Pagina 16:

De heer Zonneveld: Ik wil graag over 3 onderwerpen nog een toelichting:

Bezuinigingen Zoetermeer:

Voorzitter: het gaat hier om de oproep van de Gemeente Zoetermeer om alle inwoners de kans te geven hun ideeën hierover in te dienen

Brief Cornelissen: *Voorzitter*: Het gaat hier om de regionale indeling en m.n. om de woonomgeving. Tot de zgn. "schaarste gebieden" wordt wellicht Haaglanden ook in de toekomst aangewezen.

Heroverwegingen: *Voorzitter*. Met de drie huurdersorganisaties wordt overlegd hoe IDGW de belangen van de huurders het beste zou kunnen behartigen en welke standpunten IDGW zou kunnen innemen over de nieuwe richtlijnen op de woningmarkt.

Er zijn verder geen vragen en het jaarverslag 2010 wordt vastgesteld en goedgekeurd.

B. Financieel
Verslag
Doc. ALV2011-4

De penningmeester begint met het goede nieuws dat er een positief exploitatieresultaat is van € 1.912 . Verder geeft hij aan dat de contributieopbrengsten lager zijn uitgevallen dan begroot. In de begroting werd uitgegaan van 900 leden; dit aantal is echter niet gehaald. Er zijn 26 leden die niet hebben betaald. Verhuur aan derden heeft ook iets minder opgeleverd. Ook de buitengewone baten vielen lager uit; het gaat hier om de rente van de spaarrekening. De huisvestingskosten zijn iets hoger uitgevallen omdat Savelsbos 1A een bedrijfspand is. DGW kan de huur vaststellen conform de marktprijs. In de bijdrage van DGW zit een gedeelte hiervan verdisconteerd. De bestuurskosten staan vast. De vergaderkosten zijn beduidend lager geworden omdat we de Algemene Leden Vergadering in ons eigen kantoor houden. De post algemene kosten bestaat o.a. uit: automatiseringskosten; representatiekosten, papier en porto. Er zijn geen afschrijvingskosten; alle investeringen onder € 500 worden in hetzelfde jaar afgeschreven.

De post Advies-en accountantskosten heeft deze keer alleen betrekking op de kosten voor de accountant. Dotatie is een reserveringspost t.b.v. een jubileum en OCé. Onder overige kosten vallen bv. studiekosten, banktransactiekosten. In ieder geval de niet vaststaande kosten.

Vraag van de heer Karahan: Zijn algemene en overige kosten dan eigenlijk niet hetzelfde?
Penningmeester: Nee, de overige kosten hebben betrekking op incidentele posten.

Vraag van de heer Ralan: Hoe zit het met de post reservering, onder kortlopende schulden?
De penningmeester geeft aan hierop terug te komen bij de behandeling van de balans.

Vraag van de heer Karahan: De post algemene kosten is zo onduidelijk

Penningmeester: Tijdens de pauze kunt u dit lijstje inkijken zodat u precies de kosten ziet.

De penningmeester legt uit dat het positieve resultaat van € 1.912 euro niet volledig toegevoegd wordt aan het vermogen van IDGW. De reden hiervoor is dat IDGW een deel van het overschot altijd dient terug te betalen aan DGW op basis van een afgesproken verdeelsleutel. De rest wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van IDGW. Hierop vraagt de penningmeester of iedereen het eens kan zijn met de exploitatie 2010. Alle aanwezigen zeggen volmondig ja.

Daarna wordt de balans behandeld. Hierover zijn verder geen vragen behalve de *vraag van de heer Ralan*, onder kortlopende schulden staat de post reservering Lustrum € 1.400; dit moet volgens hem zijn Lustrum en OCé.

Penningmeester: Inderdaad, dit wordt aangepast.

7. Décharge bestuur Voor het financieel verslag 2010 en de exploitatie 2010 is door de accountant de beoogde accountantsverklaring afgegeven. De exploitatie en het beleid van 2010 worden goedgekeurd en het bestuur decharge verleend.
Het accountantsrapport ligt ter inzage voor de leden die dat willen inzien.

8. Pauze De voorzitter kondigt de pauze aan en wijst de leden op de formulieren waarop een vraag aan het bestuur gesteld kan worden. Deze worden tijdens de rondvraag behandeld.

9. Verkiezing bestuur De voorzitter geeft aan zich herkiesbaar te willen stellen. Op de vraag aan de secretaris of zich nog andere kandidaten hebben gemeld, wordt ontkennend op geantwoord. De vraag om de huidige voorzitter opnieuw te benoemen stemmen alle aanwezigen in.
Doc. ALV2011-5

**10. Gewijzigde
Begroting 2011**
Doc. ALV2011-6

In de nieuwe Samenwerkingsovereenkomst tussen DGW en IDGW zijn nieuwe afspraken gemaakt die van invloed zijn op de huidige begroting 2011 zodat deze moet worden aangepast. De penningmeester geeft een uitgebreide toelichting. In de nieuwe situatie is sprake van een vaste vergoeding per jaar die jaarlijks wordt geïndexeerd met het inflatiepercentage.

De vetgedrukte cijfers zijn de bedragen in de nieuwe situatie.

De penningmeester legt uit dat het bedrag van € 36.576 de vaste bijdrage is van DGW voor 2011. De penningmeester vervolgt zijn betoog met het volgende:

In de nieuwe situatie zijn de bestuurskosten uitgesplitst in een onkostenvergoeding en een vergadervergoeding. Dit is de reden dat de vergaderkosten hoger zijn en de bestuurskosten lager. De algemene kosten zijn iets hoger vanwege de verwachte hogere papierkosten. De post overige kosten is lager doordat bepaalde kosten niet meer in deze post zullen voorkomen.

Vraag van de heer Donker: Als we nu meer leden krijgen, wat verandert er dan?

Antwoord penningmeester: niets m.b.t. DGW, doch meer leden levert voor IDGW meer inkomsten op.

De penningmeester vraagt of de aanwezigen kunnen instemmen met de gewijzigde begroting 2011. Het antwoord is eenstemmig: akkoord. Waarmee de begroting 2011 is vastgesteld en goedgekeurd.

11. Begroting 2012

Doc. ALV2011-7

De penningmeester geeft een toelichting op de begroting 2012:

De bijdrage van DGW is hetzelfde vaste bedrag van 2011 verhoogd met het verwachte inflatiepercentage. De buitengewone baten zullen ook deze keer niet spectaculair zijn. De huisvestingskosten zijn altijd een schatting. De huurverhoging voor een bedrijfspand gaat in per 1 september van het lopende jaar en er kan dus achteraf een navordering plaatsvinden. De bestuurskosten zijn verhoogd met het inflatiepercentage. De advies- en accountantskosten zijn afhankelijk van ingediende rekeningen.

Vraag van de heer Klop: Hoe zit het nu met de vaste vergoeding en presentiekosten?

Antwoord penningmeester: De splitsing van de oude bestuurskosten is ook nu doorgevoerd. In de vergaderkosten zijn de presentiekosten van de bestuursleden opgenomen en de vaste onkostenvergoedingen zijn opgenomen onder bestuurskosten.

De overige kosten hebben betrekking op onvoorziene kosten. Verder wijst de penningmeester naar de toelichting onderaan de bladzijde.

De penningmeester vraagt om goedkeuring van de begroting 2012.

De aanwezigen stemmen in. Hiermee is de begroting 2012 vastgesteld en goedgekeurd.

Aanvullend geeft de voorzitter aan blij te zijn met de nieuwe situatie omdat we nu uitgaan van een vast bedrag en dus niet meer aan het einde van het jaar een terugbetaling aan DGW dient plaats te vinden indien een positief resultaat wordt bereikt.

De penningmeester geeft aan nog een vraag aan de leden te willen voorleggen en wel het volgende bij de uitnodiging voor de Algemene Leden Vergadering wordt een antwoordkaartje gevoegd met de keuze ja of nee. Het merendeel van de teruggestuurde kaartjes is een nee, wij komen niet.

De antwoordkaartjes zouden ook alleen teruggestuurd kunnen worden met de invulling: ja, wij komen. Dit i.v.m. de kosten. We moeten hier namelijk extra twee cent porto voor betalen boven het tarief voor brieven.

Allen stemmen in om in het vervolg alleen de "ja-kaartjes" terug te laten sturen.

12. Activiteitenplan IDGW

Doc. ALV2011-8

Het activiteitenplan 2011 wordt per pagina doorgenomen en de voorzitter geeft waar nodig, een toelichting.

Op pagina 4 waar de kerntaak van de huurdersvereniging omschreven staat merkt de voorzitter op dat het meedenken en adviseren bij de plannen van DGW positief worden opgepakt. Als voorbeeld het ontwikkelen van de plannen voor Oosterheem op het moment dat het winkelcentrum er maar niet leek te komen. Met goede adviezen en zonder een vuist op tafel bereik je vaak meer. De invloed van IDGW is duidelijk maar heeft soms tijd nodig. Een ander onderdeel van de kerntaak is het overleg met de Gemeente Zoetermeer, dit wordt o.a. gedaan door de Stichting Woonkoepel waarin IDGW is vertegenwoordigd.

Verder wordt door de voorzitter nog toegevoegd dat de derde lijn waarlangs invloed kan worden uitgeoefend de politieke lijn is. Door deel te nemen aan de raadscommissievergaderingen kunnen standpunten en ideeën van IDGW worden geventileerd.

Over leefbaarheid het volgende: De voorzitter geeft aan dat de wijkvernieuwingsplannen o.a. voor Palenstein prima zijn maar in de Coördinatiegroep Palenstein, bestaande uit de projectleider Gemeente en de beleidsmedewerkers van de drie corporaties, ontbreken 2 partijen, namelijk de huurders en de woningbezitters van de desbetreffende wijk. De voorzitter heeft zich tijdelijk beschikbaar gesteld om als woordvoerder van Palenstein op te treden tijdens het overleg van de Coördinatiegroep totdat iemand uit de wijk zijn taken overneemt.

Op pagina 5 wordt gesproken over de Raad van Toezicht.

Vraag van de heer Zonneveld: Uit welke personen bestaat de raad?

De voorzitter geeft aan dat er twee personen op voordracht van de huurders in de Raad vertegenwoordigd zijn. Het gaat om de volgende personen:

De heer J. van Arum, specialisatie financiën en

De heer H. Mallée, specialisatie bouwtechnische vraagstukken

Hierdoor wordt gelegenheid geboden de visie van de huurders, middels de commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd, te betrekken bij de besluitvorming over diverse strategische beleidsterreinen.

Pagina 6: Toelichting van de voorzitter op de ledenwervingsactie:

IDGW heeft de Haagsche Hogeschool benaderd om dit project voor ons te ontwikkelen en uit te voeren. Onze doelstelling is nog steeds om het ledental naar 1000 te brengen.

Vraag van de heer Ralan over stukje "communicatie":

Er wordt genoemd de communicatie met OBC en HBVZ, dit zou beter omschreven kunnen worden als: de communicatie met de zusterorganisaties.

Voorzitter: Dit wordt aangepast.

Verder zijn er geen vragen meer over het activiteitenplan 2011 zodat dit is vastgesteld.

Voorzitter: We zijn nu toe aan de rondvraag maar voordat we hieraan beginnen wil ik een moment uw aandacht voor het volgende: Dhr. Roy Wesenhagen is vandaag jarig en namens het bestuur van IDGW wil ik hem een cadeau aanbieden in de vorm van een wijnkist met inhoud. Tijdens dit leuke en feestelijk moment worden door de penningmeester foto's gemaakt en wordt door alle aanwezigen gezongen voor de jarige.!

13. Rondvraag

Vraag van Dhr. Ralan: Deze vraag is niet genoteerd in een vragenbriefje maar ik wil deze toch graag stellen:

In de uitgegeven brochure van DGW met daarin informatie over het huurbeleid, mis ik een stukje over de energielabeling. Dit kan ook van invloed zijn op de huur.

Voorzitter: Dit onderwerp is reeds besproken met DGW. Er is een bedrag gereserveerd van € 12 mln voor duurzaamheid en energiebesparende maatregelen.

Verder geeft de voorzitter aan dat per complex een buurtbeheerder aan de slag gaat. Deze buurtbeheerder gaat ook in gesprek met de bewoners. In de wijk Oosterheem is men hiermee gestart. Het streven van DGW is om alle woningen minimaal te brengen naar een C of D label.

Vraag van de heer W. de Leeuw: Is Oosterheem wel een goed voorbeeld, immers gaat het hier om allemaal nieuwbouw?

Voorzitter: De afspraak is om langs alle complexen te gaan om energiebesparende maatregelen te treffen in overleg met de bewoners van de diverse complexen en verder is met DGW afgesproken, dat er geen nadelige gevolgen voor de zittende huurders mogen zijn. Bovendien zal na mutatie een deel van het bedrag voor energiebesparende maatregelen aan de nieuwe huurder worden doorberekend.

Vraag van de heer L. Ralan: Maar door huurverhoging kan de huur boven de huurgrens uitschieten van 652 euro.

Voorzitter: Dit punt is reeds met DGW besproken en zij draagt er zorg voor dat dit niet gebeurt. De woningen moeten behouden blijven voor de sociale doelgroep.

Opmerking van de heer Donker: Ik heb zelf gekozen voor een Hr-ketel.

Voorzitter: Alle maatregelen worden eerst met de bewoners besproken, hieruit volgt maatwerk.

Vraag van Dhr. Zonneveld: Kunt u met een plan komen om de sociale cohesie in de Bossenbuurt te verbeteren? Om op deze manier een veiliger woonomgeving te creëren.

Voorzitter: Sociale cohesie in een wijk of buurt is een gezamenlijke taak van Gemeente en corporatie en bewoners.

Dit is geen taak voor de huurdersorganisatie.

Reactie van de heer Zonneveld: Maar in Palenstein doet u dit wel, hoe zit dat?

Voorzitter: In Palenstein gaat het om een project van wijkvernieuwing waarbij sprake is van sloop. Is dit in een andere wijk ook het geval dan gaan wij ons er zeker mee bezighouden en dit ondersteunen, waar mogelijk.

In Palenstein is dit project voor ons ook in een aflopende fase, zeker nu de Brede School veel activiteiten op zich neemt.

Tot zover de ingekomen vragen.

14. Sluiting

De voorzitter dankt iedereen voor het bezoek en de positieve bijdrage aan de vergadering.
Tegen 22.00 uur wordt de vergadering gesloten.

Het bestuur van In De Goede Woning