

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van Huurdersvereniging In De Goede Woning, gehouden op 29 april 2009

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

Locatie : 2-B Home, Burgemeester Vernede-Sportpark 1A, Zoetermeer
Aanvangstijd : 20.00 uur

Aanwezige bestuursleden	De heer A.M. Breijman, voorzitter ; de heer R. J. M. Baart, secretaris ; de heer J. Mallée, penningmeester a.i.; P. A. Egberts, 2 ^e secretaris en mevrouw C. Marbus, lid.
Overige gewone leden	21
Afwezig met kennisgeving	de heer R. Wesenhagen, 1 ^e penningmeester.
Afwezig met kennisgeving gewone leden	154

1. Opening

De heer Breijman opent de vergadering en heet namens het bestuur de aanwezigen van harte welkom. 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 stelde dat een aantal activiteiten hebben plaatsgevonden of zijn aangevangen, te weten:

- de nieuwe samenwerkingsovereenkomst op basis van de Nieuwe Overlegwet Huurders/Verhuurders (WOHV) is inmiddels door IDGW en DGW ondertekend;
- het 10-jarig bestaan van IDGW is in oktober gevierd met ca. 300 gasten in Dekker Sport;
- de werving van nieuwe leden en vrijwilligers heeft nog niet het gewenste resultaat gehad, dit jaar zal deze worden geïntensiveerd;
- vorig jaar is begonnen met de bouw van de Brede school;
- het lik-op-stuk beleid in Palenstein is succesvol en zal worden toegepast op alle wijken in Zoetermeer;
- de dag van Palenstein, een multicultureel feest, heeft op 6 september plaatsgevonden en was wederom een succes;
- het project "doorstroming 55+ naar aangepaste woningen" zal dit jaar een vervolg krijgen;
- in samenwerking met DGW is een "Basiscursus Volkshuisvesting" georganiseerd en ten behoeve van de bewonerscommissies is een symposium georganiseerd met als thema "Leefbaarheid";
- DGW heeft het gouden KWH label ontvangen.

Tot zover het noemen van de belangrijkste activiteiten van afgelopen jaar.

2. Vaststelling agenda
(doc. ALV2009-1)

De voorzitter vraagt aan de leden of zij nog agendapunten willen toevoegen. De agenda wordt uitgebreid met onder punt 9: voornemen tot statutenwijziging. Verder ongewijzigd.

3. Mededelingen

De voorzitter meldt dat de heer R. Wesenhagen, 1^e penningmeester, helaas door ziekte is verhinderd.

4. Ingekomen en uitgaande stukken

De voorzitter vraagt de secretaris of er nog ingekomen stukken zijn.

Dhr. Baart geeft aan, dat er:

a. Uitgaande stukken

- uitnodigingen zijn verzonden naar de leden voor deze vergadering;
- 270 leden hebben gereageerd, waarvan 38 leden toegezegd hebben aanwezig te zijn op deze avond;

b. Ingekomen stukken

- bericht van verhindering ontvangen van: mw. Kruijf, dhr. Donker en mw. Blink;
- een tweetal vragen van dhr. Elvers;
- verder zijn er geen ingekomen stukken.

5 en 6 Jaarstukken 2008

a. Verslag ALV 2008
(doc. ALV2009-2)

Het verslag van de ALV van 28 april 2008 wordt per bladzijde doorgenomen en naar aanleiding van blz. 4, 5 en 6 worden de volgende vragen gesteld:

Pagina 4: dhr. Zonneveld vraagt of er bekend is hoeveel woningen er inmiddels verkocht zijn door DGW. De voorzitter antwoordt, dat dit een kleine 200 woningen betreft.

Pagina 5: dhr. Zonneveld vraagt of er nu een defibrillator komt bij Camee. De voorzitter geeft aan dat dit niet het geval is. De Indische Vereniging maakt gebruik van onze locatie, betalen zij huur? Dit wordt door de voorzitter bevestigd. Laatste vraag van dhr. Zonneveld voor deze pagina: is er voldoende aandacht voor het feit dat een huurder die wil doorstromen dezelfde ruimte terug wil zien? De voorzitter vertelt, dat hier zeker aandacht voor is. Het exacte aantal m2 wordt lastig maar een gelijk aantal kamers moet wel degelijk kunnen. Bovendien loopt het project doorstroming nog en ontwikkelt zich gaandeweg. Verder geeft de voorzitter aan dat het probleem van vereenzaming zeker ook meegenomen dient te worden.

Pagina 6: dhr. Zonneveld komt terug op agendapunt 10: Energielabel: Wordt hier door DGW aandacht aan besteed? De voorzitter antwoordt dat DGW dit zeker van plan is. Bij nog te bouwen woningen is het streven om zoveel mogelijk energiezuinige woningen te creëren. Dit jaar wordt nog gestart met een onderzoek om bij huidige huurders te inventariseren naar vraag en behoefte voor wat betreft duurzaamheid en energiebesparende maatregelen. Hierbij worden de bewonerscommissies ingeschakeld. De bedoeling is, dat de reguliere maatregelen, zoals dubbel glas, e.d., eerst op orde moeten zijn, daarna kunnen de commissies met nieuwe ideeën komen.

In het kader van duurzaamheid werd ook een thema-avond georganiseerd voor de bewonerscommissies, zodat zij uitgebreid geïnformeerd zijn.

Vraag van dhr. Zonneveld bij agendapunt 11: Veiligheid:

Als je boven een bepaalde grens komt voor het verzekerd bedrag dan dient er extra premie betaald te worden. Kan DGW de woningen aanpassen zodat er een politiekeurmerk kan worden afgegeven. Dan geven de verzekeringsmaatschappijen wel de beoogde dekking.

De voorzitter antwoordt dat dit nog niet wordt gedaan door DGW. Vooralsnog is het de bedoeling dat de wijkmanagers bij constatering van onveiligheden dit melden.

Hierna wordt het verslag van de Algemene Ledenvergadering goedgekeurd.

b. Jaarverslag 2008
(doc. ALV2009-3)

De voorzitter geeft aan, dat het jaarverslag de verantwoording weergeeft van het reilen en zeilen van de vereniging. Dit verslag is samengesteld door alle bestuursleden.

De financiële gegevens worden hierin slechts summier weergegeven, omdat deze uitgebreid in het financieel verslag 2008 zijn opgenomen.

Het jaarverslag wordt per bladzijde doorgenomen en naar aanleiding van blz. 11 is de volgende vraag gesteld:

Pagina 11: dhr. Zonneveld constateert dat het leuk is de onderwerpen te zien waarover gesproken is, maar zou graag een verslagje willen lezen. De voorzitter antwoordt dat alles wat van belang is, zowel onderwerpen als besluiten, in de Nieuwsbrief worden gepubliceerd.

Verder geen op-of aanmerkingen over het jaarverslag.

c. Financieel verslag 2008
(doc. ALV2009-4)

De voorzitter verzoekt de penningmeester om een toelichting op het financieel verslag van 2008 en dhr. Mallée neemt het woord.

Allereerst de exploitatie 2008:

De kosten zijn over het algemeen binnen de raming gebleven. Waarbij kan worden opgemerkt dat de lasten voor onze kantoorruimte aanmerkelijk hoger zijn. Deze wordt gekenmerkt als bedrijfsruimte en dan gaat de teller per m2 lopen, hetgeen een hogere huurprijs tengevolge heeft. Hier staat tegenover dat we van DGW een hogere bijdrage ontvangen om dit verschil te compenseren. De begroting wordt altijd ruim van te voren gemaakt. Hierdoor was er voor de verhuizing geen voorziening getroffen. De verhuizing kwam toch eerder dan verwacht omdat de ruimte aan het Savelsbos beschikbaar kwam.

Bestuurskosten en vergaderkosten zijn ook binnen de raming gebleven. Dhr. Mallée geeft aan dat het bestuur niet voltallig is en dat de kosten hierdoor ook meevallen.

De post algemene kosten is beduidend hoger uitgevallen. De reden is het feest n.a.v. ons 10-jarig bestaan. In de praktijk valt dit altijd duurder uit en bovendien hebben we een mooi boek laten maken voor de leden, als aandenken.

Het resultaat is nu negatief. Nu kunnen we dit gelukkig opvangen, maar we hebben besloten, dat we voortaan alert hierop zullen zijn.

Gestelde vragen/opmerkingen naar aanleiding van het financieel verslag:

Dhr. Klop: het is jammer dat op een feestje veel mensen komen en op een ALV niet.

Dhr. Mallée bevestigt dit, maar de mensen die naar de ledenvergadering komen zijn de werkelijk geïnteresseerden.

Dhr. Drijvers: de contributie wordt via automatische incasso geïnd. Helaas moet nog veel contributie worden ontvangen middels een acceptgiro waar meer kosten mee gemoeid zijn. Kunt u de leden verzoeken dit niet via een acceptgiro te doen?

Dhr. Mallée antwoordt dat op de mededelingsstrook van de acceptgiro steeds het verzoek wordt gedaan tot overgaan van automatische incasso. Tot op heden gebeurt dit weinig.

De voorzitter merkt op dat we de werkelijke kosten in kaart moeten brengen en dit vermelden in de Nieuwsbrief. Misschien is dit aanleiding voor de leden om over te gaan tot automatische incasso.

	<p>Mw. Gout: Merkt op dat het ontvangen gedenkboek zeer de moeite waard is. En vindt dat degenen die met een acceptgiro betalen ook de extra kosten zouden moeten dragen. Er wordt in het bestuur bekeken wat hiermee gedaan kan worden.</p>
<p>7. Decharge v/h bestuur/ verslag accountant</p>	<p>Voor het financieel verslag 2008 en de gepubliceerde balans is door de accountant de beoogde accountantsverklaring afgegeven. De exploitatie en het beleid 2008 worden goedgekeurd en het bestuur decharge verleent.</p>
<p>8. Benoeming Ereleden</p>	<p>Het bestuur stelt voor de volgende personen tot erelid van de vereniging te benoemen:</p> <p>Dhr. J. Mallée: vanwege zijn bijzondere inzet gedurende een lange periode (van af de oprichting van de vereniging), waar hij naast de functie van penningmeester, tal van andere activiteiten verzorgde, o.a. redactie Nieuwsbrief en het onderhouden van de website.</p> <p>Dhr. L. Ralan: vanwege zijn bijzondere inzet gedurende een lange periode (van af de oprichting van de vereniging), waar hij naast zijn functie van algemeen secretaris, o.a. zitting had in diverse werkgroepen.</p> <p>Beiden ontvangen van de voorzitter een oorkonde en een presse-papier. Waarvoor beide heren dank zeggen.</p> <p>Dhr. De Leeuwert neemt nu het woord. Hij heeft het bestuur spreektijd gevraagd om de volgende reden: De openstaande bestuursfuncties zijn nog niet ingevuld, dit geeft zorgen voor het voortbestaan van onze vereniging. Mijns inziens is dit eenvoudig op te lossen. Als de statuten gewijzigd worden is er ruimte voor bestuursleden om langer aan te blijven, dan wel opnieuw aan te treden. Ik stel voor om onder punt 9 het bestuur te verzoeken een wijziging van statuten voor te bereiden. Uiteraard met inachtneming van de geldende bepalingen.</p> <p>Verder spreek ik de hoop uit dat het bestuur op korte termijn weer voltallig is. Nog een klein puntje: volgens mij is de voorzitter in 2007 herkozen voor 4 jaar, dus nu niet herkiesbaar. Hoe zit dit?</p> <p>Voorzitter: inderdaad, dat is een foutje. We houden nu eerst pauze, iedereen die een vraag wil stellen kan hiervoor een formulier invullen en bij het bestuur inleveren. Tijdens de rondvraag worden deze vragen behandeld.</p>
<p>PAUZE</p>	<p>Na de pauze neemt eerst dhr. Ralan het woord: "Ik sluit mij aan bij de woorden van dhr. De Leeuwert, het is jammer als bestuursleden weggaan en er geen nieuwe bijkomen. Dit is een zorg voor het voortbestaan van de vereniging. Stemmen voor dispensatie zou dus een oplossing zijn".</p>
<p>9. Voornemen statuten- wijziging</p>	<p>De voorzitter wijst er op dat hier extra tijd en extra kosten mee gemoeid zijn. Verder merkt de voorzitter op dat elke vereniging vrij is benoemingstermijnen af te spreken. Als we besluiten de statuten te wijzigen is er een buitengewone ledenvergadering nodig om dit aan voor te leggen en de goedkeuring te vragen. En volgens hem is het zo, als de gewijzigde stukken de notaris zijn gepasseerd, er dan nog een buitengewone ledenvergadering nodig is om dit officieel te bekrachtigen.</p> <p>We gaan er wel van uit dat het bestuur met 7 personen voltallig is. Bij wijziging van de statuten zou de heer J. Mallée als 2^e penningmeester kunnen aantreden en is er alleen nog een vacature voor vice-voorzitter.</p>

Ieder bestuurslid krijgt zijn/haar specifieke taak en er wordt verondersteld dat deze taak serieus wordt vervuld en niet alleen de bestuursvergaderingen worden bezocht.

Vraag van dhr. Klop:

Het overkoepelend orgaan van huurderbelangenorganisaties, waar IDGW ook lid van is, hebben ze daar geen notaris die tegen een gereduceerd tarief voor ons het werk kan doen?

De voorzitter antwoordt ontkennend.

De voorzitter vraagt aan de leden: wie stemt voor wijziging van de statuten?

Op dhr. Drijvers na stemmen alle aanwezige leden in met het voorstel.

Aldus wordt besloten.

De leden zullen tijdig worden geïnformeerd over de datum en de plaats voor deze buitengewone ledenvergadering.

**10. Verkiezing
bestuursleden**
(doc. ALV2009-5)

Formeel zijn de bestuursleden al gekozen. De taken worden onderling vastgesteld. Waarbij dhr. Baart opmerkt dat ook de functie van voorzitter niet tijdens deze vergadering benoemd hoeft te worden, dit is een interne aangelegenheid voor het gekozen bestuur.

Officieel wordt door de voorzitter afscheid genomen van dhr. L. Ralan, met dank voor de bewezen diensten. Een cadeaubon en bloemen voor zijn echtgenote onderstrepen dit.

11. Jaarstukken 2009/2010
Begroting 2010
(doc. ALV 2009-6)

Dhr. Mallée geeft hierop een toelichting:

De contributie is gelijk gebleven. Er wordt nog steeds uitgegaan van 900 leden.
(streefgetal)

Voor DGW geldt de bijdrage als volgt: Het aantal woningen verminderd met het aantal leden is de maximale bijdrage van DGW. Uiteraard gaan eventuele overschotten voor het merendeel terug naar DGW.

Vraag dhr. Klop: wordt de hogere huur voor onze ruimte gecompenseerd?

Dhr. Mallée antwoordt dat in de begroting hiermee rekening is gehouden. Verder wordt opgemerkt dat voor het eerst onze kantooruimte aan derden wordt verhuurd. De Indische Vereniging "Bersama Senang" maakt hier 1 maal per maand gebruik van en ook de Dierenbescherming huurt de ruimte. De huur is gesteld op 15 euro per dagdeel, er zijn 3 dagdelen.

De opbrengst is geraamd op 500 euro.

Verder memoreert dhr. Mallée de volgende posten: Buitengewone baten is de rente van ons kapitaal; bestuurskosten bestaan deels uit onkosten- en vergadervergoedingen; onder advies- en accountantskosten vallen ook notariskosten. Er zijn in de begroting 2 nieuwe posten, te weten: reservering lustrum 2018 en reservering contract verplichting Océ. Omdat het kapitaal wat is teruggelopen willen we voor deze posten een dekking opbouwen.

Vraag dhr. Klop: de contributie is gelijk gebleven, zijn er geen nieuwe leden? En wat is bij benadering het totale aantal huurders?

Dhr. Mallée antwoordt: er komen wel leden bij maar gaan er ook telkens af (verhuizing, koop). Het aantal blijft dus ongeveer gelijk. Meer leden zou wel wenselijk zijn omdat we zoveel mogelijk zelf willen financieren.

Het aantal huurders is ongeveer 6000. Geconstateerd is dat in een kleinschalig wooncomplex het makkelijker is huurders te enthousiasmeren om lid te worden, dan in een groot complex waar bijna niemand elkaar kent.

Vraag dhr. Zonneveld: worden nieuwe huurders gewezen op de mogelijkheid om lid te worden van de vereniging?

Antwoord: ja, er wordt door de verhuurder aandacht voor gevraagd en bovendien ontvangen de nieuwe huurders een brochure. Bovendien kunnen bewonerscommissies deze ook uitdelen aan nieuwe huurders in hun complex. Opmerking dhr. Drijvers: inderdaad, dit wordt gedaan.

Begroting 2010 wordt goedgekeurd.

12. Beleidsplan 2009
(doc. ALV2009-7)

Het beleidsplan wordt per bladzijde doorgenomen en door de voorzitter toegelicht:

Pagina 6 onder punt 2.1: voor DGW zal de komende jaren duurzaamheid in een hoog vaandel staan, er wordt 6 miljoen uitgetrokken om bestaande woningen te verbeteren.

Pagina 7 onder punt 2.2: de huurverhoging voor 2009 is 2,5 %.

Vraag van dhr. Klop: is dit het maximum?

Dhr. Mallée: dit is het inflatievolgend percentage dat door de overheid is vastgesteld.

Pagina 7 onder punt 2.3: Z. A. V.'s : Op dit punt kunnen bewonerscommissies meer invloed aanwenden omdat, met het in werking treden van de Nieuwe Overlegwet Huurder/Verhuurder, zij ook gekwalificeerd adviesrecht krijgen voor sommige onderwerpen en voor het complex dat ze vertegenwoordigen. Deze uitstekende verbetering is door het bestuur in de nieuwe samenwerkingsovereenkomst met participatieregels vastgelegd
Bij servicekosten is er zelfs instemmingsrecht om een wijziging te realiseren.

Vraag dhr. Zonneveld: als we geen wijziging willen?

Voorzitter: dan blijft de huidige situatie gehandhaafd.

Pagina 8 onder punt 2.6: ledenwerving blijft een probleem maar er wordt hard aan gewerkt.

Pagina 8 onder punt 2.8: deskundigheid is van groot belang, hier wordt veel aandacht aan besteed. Op verzoek van 2 bewonerscommissies is de voorzitter komen bijpraten inzake de uitwerking van de Nieuwe Overlegwet. Ook worden vergaderdata uitgewisseld zodat steeds adequaat gereageerd kan worden. Verder worden er cursussen en thema-avonden aangeboden om commissieleden te informeren en bij te scholen.

Verder geen vragen of opmerkingen en het beleidsplan 2009 wordt hierbij goedgekeurd.

13. Benoeming/afreden commissieleden

Omdat dit niet aan de orde is, besluit de voorzitter dit punt te laten overgaan.

14. Rondvraag

De heer Elvers/
Milenagang

Vraag: Kan DGW iets voor ons betekenen in onze strijd om het grasveld voor onze deur te behouden?

Antwoord: dit is een zaak voor de Gemeente Zoetermeer.

Vraag: Kunnen er zonnepanelen geplaatst worden bij ons?

Antwoord: misschien kan dit bij nieuwe woningen gerealiseerd worden.

Bij de bestaande woningvoorraad is dit niet aan de orde.

(i.v.m. afwezigheid van Dhr. Elvers worden deze antwoorden hem schriftelijk meegedeeld).

De heer Zonneveld/
Hoevenbos

Vraag: de noodtrap is smal en dus gevaarlijk. Kan dit verholpen worden?

Antwoord: we nemen dit mee naar DGW. Dhr. Mallée voegt hier nog aan toe dat de nooduitgangen vaak door de huurders zelf worden geblokkeerd.

Vraag: is het mogelijk dat bij de renovatie zaken die geplaatst moeten worden, zoals een keukenblok, dit in 1 dag gedaan kan worden?

Antwoord: er komt een informatiemap. Daarin staat vermeld wanneer en wat er gaat gebeuren.

De heer Molenaar/
Hoevenbos

Vraag: wanneer wordt er begonnen met de renovatie en hoe is de planning?

Antwoord: de renovatie is een project van 3 jaar. Omdat er geen BC is voor complex Hoevenbos zullen we even nakijken wanneer de renovatie voor Hoevenbos aan de beurt is.

En verder is de projectmaneger verantwoordelijk voor de gang van zaken. Gestreefd wordt naar zo min mogelijk overlast en dat zaken zoals een toilet en watergebruik altijd weer in werking worden gezet, na een werkdag.

Dhr. Wessels voegt hieraan toe: in juli wordt er aan het Vrouwenhuiswaard begonnen met de renovatie.

Tot zover de ingekomen vragen.

15. Sluiting

Dhr. Mallée bedankt het bestuur en de leden voor het blijk van vertrouwen en het ontvangen van het erelidmaatschap.

“ Zolang het nodig is hoop ik de financiën van de vereniging te kunnen verzorgen”.

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