



Verslag Algemene Ledenvergadering bij café Ensing in Peize 14 november 2024

Aanwezig:

- *Bestuursleden*: Maarten Groen, adviseur Woonbond, tijdelijke vervanger van Jan Emmens als voorzitter, Goos Elema - Projecten, Pim Hangjas - penningmeester, Lieneke Witholt en Natasja Helder
- *Woonbond*: Maarten Groen - adviseur (zie hierboven)
- *Woonborg*: Anton Visser – teamleider dagelijks onderhoud en Christian Westerveen – projectontwikkelaar
- *Fotograaf*: Tieme Dekker
- *Secretariaat*: Jolanda Stel, notulen
- *Huurders*: circa 16 mensen aanwezig, leden en niet-leden
- *Afmeldingen met kennisgeving*: Jelly van den Bosch, voormalig voorzitter en erelid + een aantal huurders

Opening

Maarten Groen opent de vergadering en geeft het woord aan bestuurslid Natasja Helder.

Circa 16 huurders van Woonborg kwamen naar de jaarvergadering, dit keer in Peize. Een aantal huurders had zich afgemeld, waaronder Jelly van den Bosch. Adviseur Maarten Groen is aanwezig namens de Woonbond, Anton Visser en Christian Westerveen zijn present namens Woonborg. Alle huurders van Woonborg waren uitgenodigd per post. De flyer zat bij 'Huurwijzer' nr. 3, een uitgave van de Woonbond.

Woordje van de voorzitter | Jan Emmens is vanwege gezondheidsredenen tijdelijk teruggetreden als voorzitter en bestuurslid van AH Woon. Maarten vervangt hem namens het bestuur, bijgestaan door bestuursleden Natasja Helder en Lieneke Witholt. De vergadering start met een filmpje waarin Jan een woordje spreekt tot de aanwezigen. Hij wenst iedereen een fijne avond en hoopt volgend jaar weer aanwezig te zijn op de ledenvergadering. *Helaas is hij op 13-12-2024 overleden.*

Formele gedeelte | De vergadering start met het formele gedeelte; het verslag van de ALV op 9 november 2023, het jaarverslag 2023, het financiële jaarverslag + accountantsrapport 2023 van bureau DVEN Roden, de begroting 2025 en de statuten. De vergaderstukken kon men lezen op de ahwoon.nl, daarnaast liggen er een aantal inzage-exemplaren op de tafels.

Verslag Algemene Ledenvergadering 9-11 2023

Niemand heeft opmerkingen over het verslag van de ALV op 9 november 2023. Deze wordt vastgesteld, met dank aan de notulist.

Jaarverslag 2023

Op de website staat het Jaarverslag 2023. Daarin staat waar AH WOON zich zoal mee bezighoudt. AH WOON behartigt de belangen van de huurders van Woonborg in de gemeente Tynaarlo, Noordenveld, Aa en Hunze en een gedeelte van Groningen. De focus ligt op betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen, duurzaamheid, kwalitatief goede woningen en een veilige leefomgeving, met aandacht voor zorg. In de jaarlijkse Prestatieafspraken worden volgens de Woningwet daarover afspraken met de gemeenten en Woonborg vastgelegd.

AH WOON is een onafhankelijke, gelijkwaardige, kritische en constructieve gesprekspartner van de gemeenten, Woonborg en andere betrokken partijen, waarbij de huurdersbelangen altijd centraal staan. Het verslag wordt vastgesteld en kunt u lezen op de website.

Financieel Jaarverslag + verslag accountant 2023

Penningmeester Pim Hangjas vertelt dat de Jaarcontrole weer is gedaan door Accountantskantoor DVEN uit Roden. Er wordt uitsluitend via de bank betaald. De accountant kan de controle daarom

doen aan de hand van de bankgegevens. De accountant heeft verklaard dat AH WOON een goede boekhouding voert; doet wat ze zeggen. Alles in overeenstemming met de besluiten van de vereniging en het bestuur. Er is geen sprake van oneigenlijk gebruik.

Pim maakt maandelijks een financieel verslag, Bureau DVEN gebruikt deze voor het financieel jaarverslag. Voor de betalingen wordt gewerkt volgens het 4-ogen principe. AH Woon kent geen kascommissie, alles wordt betaald via de bank. AH Woon heeft circa 900 leden. .

Begroting

De begroting 2025 is ten opzichte van 2024 niet verhoogd. AH Woon wil graag weer thema-avonden organiseren in bijvoorbeeld Annen, Zuidlaren, Haren en Vries. Meer leden en huurders informeren en spreken over actuele zaken. De wijk in om hen in de eigen omgeving te ontmoeten. Dit brengt wat extra kosten met zich mee

De financiële stukken en het financiële jaarverslag worden zonder verdere opmerkingen vastgesteld.

Statuten

Notaris Bos uit Roden had een aantal wijzigingen voor de statuten. De Woonbond heeft dit juridisch ook getoetst. De aanwezige leden verlenen het bestuur mandaat om de wijzigingen te laten aanpassen. Met algemene stemmen zijn zij akkoord. De nieuwe versie komt op de website.

Presentatie IMG

Na de pauze is er een presentatie van het IMG. Yvonne en Ineke van het Instituut Mijnbouwschade Groningen geven een presentatie over de dienstverlening van het IMG. Er zijn steunpunten in diverse plaatsen waar mensen zonder afspraak terecht kunnen met vragen. Het IMG bezoekt mensen ook thuis.

Het IMG heeft nauwe contacten met het NCG (Nationaal Coördinator Groningen). Deze instantie richt zich vooral op het versterken van woningen. Voor subsidie kunnen mensen terecht bij het SNN (Samenwerkingsverband Noord-Nederland). Dit is ook voor huurders die willen verduurzamen. Dit moet altijd worden afgestemd met Woonborg. Huurders melden schade bij de woningcorporatie, woningeigenaren doen dit rechtstreeks.

Anton Visser van Woonborg vertelt dat er maandelijks circa vier schademeldingen worden gedaan. De doorlooptijd voor een schaderapport is momenteel een half jaar. Na aanmelding bij het IMG volgt inspectie of wordt een nulmeting gedaan. Op basis van het schaderapport beoordeelt het IMG of de schade door aardbevingen komt of dat er een andere oorzaak is. Deze conclusie stuurt het IMG naar Woonborg. Op basis daarvan neemt Woonborg contact op met de huurder.

Indien er sprake is van aardbeving schade kunnen huurders onder bepaalde voorwaarden ook een immateriële schadevergoeding krijgen. Vanuit de regeling 'Klein Herstel Onderhoud' zorgt Woonborg voor herstel. Het maximum bedrag voor de immateriële schadevergoeding is ruim € 800,-. Voor vragen over schade en de afhandeling daarvan, kunnen mensen terecht bij Woonborg.

Het kerngebied kent een hogere schadevergoeding voor immateriële schade. Huurders met een eigen garage (valt onder 'kleine objecten') in het kadaster geregistreerd op eigen naam, kunnen in aanmerking komen voor een vaste vergoeding van max. € 5000,-. Voor meer informatie zie de website van het IMG of ga naar het steunpunt.

Andere besproken onderwerpen op de ledenvergadering

Altijd in gesprek

AH Woon is altijd in gesprek met de gemeenten en woningcorporaties om alles zo goed mogelijk te regelen, in het belang van de huurder. Dit geldt voor allerlei gebieden; wonen en zorg, betaalbaarheid, passende woningen, duurzaamheid, energiebesparing, leefbaarheid etc. Vorig jaar was er een zeer gematigde huurverhoging, dit jaar is het percentage maximaal 5,8 %. Wettelijke richtlijnen spelen hierbij altijd een rol.

Voor AH Woon is de prijs/ kwaliteit het uitgangspunt in de onderhandelingen. Er wordt ook gekeken naar de huisvestings- en urgentieverordening van de gemeenten. Nu al zijn er gesprekken met diverse

partijen over betaalbaar wonen in 2025. Elk jaar worden in december afspraken vastgesteld in de Prestatieafspraken met de vier gemeenten.

Overleggen

Het bestuur vergadert maandelijks bij Woonborg en heeft twee keer per jaar overleg met de directeur, mevr. E. Borstlap. Daarnaast heeft het bestuur om de twee maanden overleg met Siebe Rispen, manager Woonzaken Woonborg. Tevens zijn er binnen het bestuur een aantal werkgroepen. Goos Elema en Pim Hangjas (penningmeester) zijn betrokken bij de projecten van Woonborg. Maarten Groen (adviseur Woonbond) ondersteunt hen daarbij.

De wijk in

Mensen kunnen energiecoaches inschakelen voor advies aan huis om mee te denken over energiebesparing. Regelmatig heeft Woonborg in diverse plaatsen koffiemomenten met bewoners. Hier is AH Woon bij betrokken. Een goede balans in de wijk is belangrijk.

Ombudsfunctie

De ombudsfunctie is in ontwikkeling. Ivonne Vrijmoed, voormalig bestuurslid maar nog betrokken bij AH Woon is hiervoor benaderd. Zodra hierover meer bekend is wordt dit gepubliceerd op de website. Het gaat hierbij om individuele klachten en meldingen die binnenkomen via het secretariaat en de Woonfoon.

Uit de zaal

De plannen van Woonborg met de appartementen van Vasalis in Roden wordt kort besproken. Woonborg wil 21 appartementen ombouwen naar zorgappartementen. AH Woon heeft zorg over de bewoners, dat is het eerste belang. Een aantal mensen heeft vragen over zonnepanelen, hun energielabel, verduurzaming, onderhoud van hun woning etc. Deze worden persoonlijk beantwoord. Veel vragen en antwoorden staan ook op de website van Woonborg.

Sluiting

Tegen 22.00 uur is deze geslaagde ledenvergadering afgelopen. Natasja bedankt de aanwezigen voor hun komst en de inbreng. Ze hoopt hen bij een volgende bijeenkomst weer te ontmoeten. De avond wordt afgesloten met een drankje.