



Verslag Algemene Ledenvergadering, Dorpshuis Nieuw-Roden 9 november 2023

Aanwezig:

- *Bestuursleden:* Jan Emmens - voorzitter, Goos Elema - Projecten, Pim Hangjas – penningmeester
- *Nieuwe bestuursleden:* mevr. Witholt en Natasja Helder
- *Woonbond:* Maarten Groen - adviseur
- *Oud bestuursleden:* Jelly van den Bosch - erelid
- *Woonborg:* Siebe Rispens - manager Woondiensten, Dinie Rotman - beleidsmedewerker Vastgoed en Jannet Bonnema - communicatieadviseur
- *Fotograaf:* Hanneke Langeslag
- *Secretariaat:* Jolanda Stel, notulen
- *Huurders:* 19 mensen hebben zich aangemeld

Opening

Jan opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. Niemand heeft aanvullingen op de agenda. Jan vraagt of er mensen zijn die er bezwaar tegen hebben dat fotograaf Hanneke Langeslag foto's maakt. Niemand heeft hier problemen mee.

Circa twintig mensen zijn naar de jaarvergadering in Nieuw-Roden gekomen. Alle huurders van Woonborg waren uitgenodigd per post. De flyer zat bij 'Huurwijzer' nr. 3, een uitgave van de Woonbond. De sfeer is gemoedelijk. Maarten Groen is aanwezig namens de Woonbond en Siebe Rispens, Dinie Rotman en Jannet Bonnema namens Woonborg.

Verslag Algemene Ledenvergadering 3-11-2022

De vergaderstukken kon men lezen op de website. Op de tafels liggen inzage-exemplaren van de vergaderstukken. Niemand heeft opmerkingen over het verslag van de ALV op 3 november 2022, deze wordt goedgekeurd.

Jaarverslag 2022

Jan vertelt dat AH WOON in 2022 sinds corona weer redelijk normaal kon functioneren. Fijn om weer normaal te kunnen vergaderen en mensen te ontmoeten. Iemand uit de zaal vraagt naar het Drents Woonlastenonderzoek met betrekking tot woningverbetering. Het rapport en de samenvatting staan op de website. Voor het onderzoek is data gebruikt dat inzicht geeft in onder andere energiearmoede. Als antwoord op een andere vraag vertelt Jan dat de huurdersvereniging momenteel circa 925 leden heeft.

Financieel Jaarverslag + verslag accountant 2022

Penningmeester Pim Hangjas vertelt dat de Jaarcontrole weer is gedaan door Accountantskantoor DVEN Roden. Er wordt uitsluitend via de bank betaald, niets via de kas. Daarmee kan de accountant volstaan met het controleren van de bankgegevens. De accountant heeft verklaard dat AH WOON een goede boekhouding voert; doet wat ze zeggen, in overeenstemming met de besluiten van de vereniging en het bestuur. Er is geen sprake van oneigenlijk gebruik.

Begroting

Pim vertelt dat de begroting 2024 ten opzichte van 2023 niet verhoogd is. Het is de bedoeling om weer thema-avonden te organiseren in bijvoorbeeld Annen, Zuidlaren, Haren en Vries. Meer leden en huurders informeren over actuele zaken en de wijk in om hen in de eigen omgeving te ontmoeten.

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

Nieuwe statuten

De statuten zijn aangepast omdat de vorige versie niet meer voldeed, deze was van 1995. Volgens de wetgeving was het stuk ook onvolledig. Wat doe je bijvoorbeeld bij het opheffen van de vereniging.

Het gedeelte over rechtspersonen is verwijderd, leden kunnen uitsluitend natuurlijke personen zijn. De statuten zijn gemaakt in samenwerking met en juridisch gecheckt door de Woonbond. De statuten treden in werking na de ALV. Na de vraag om akkoord is er enige discussie over het aantal leden dat aanwezig zou moeten zijn; dat is 2/3 deel. Mede daarom is vorig jaar reeds aangekondigd dat er nieuwe statuten zouden komen. Juridisch is dit akkoord.

Met de aantekening dat er notarieel nog naar wordt gekeken, gaan de aanwezige leden akkoord met de nieuwe statuten. AH WOON werkt nog aan een nieuw huishoudelijk reglement.

Twee nieuwe bestuursleden

Sinds april dit jaar draaien er twee aspirant bestuursleden mee; mevr. Witholt en Natasja Helder. Zij stellen zich kort voor.

Mevr. Witholt is getrouwd, heeft twee kinderen, een pleegkind en woont in Vries. Ze vertelt graag een bijdrage te willen leveren aan het opkomen voor mensen die dat zelf niet altijd kunnen. Ze heeft juridische interesse en vindt het leuk mee te denken over diverse onderwerpen. Als het bijvoorbeeld gaat om jongeren, ouderen of levensbestendige woningen. Lieneke is jongerenwerker, geeft kookles, trainingen voor laaggeletterden en begeleidt vluchtelingen. Haar ideale wereld is dat de woningcorporatie goed naar de huurder luistert, tolerant is en de huurder begrijpt.

Natasja woont met haar zoon van 16 en hond in Zuidlaren. Ze werkt bij de afdeling Vastgoed van de gemeente Noordenveld. Ook zij vindt het fijn om het geluid van mensen met een minder duidelijke stem te laten horen. Daarbij stapt ze met haar kennis en kunde graag uit haar comfortzone om zich in te zetten voor de belangen van huurders. Daardoor kan ze als mens zelf ook groeien. Ze vindt het belangrijk mensen te helpen; samen bereik je meer.

Alle aanwezigen zijn akkoord met het toetreden van mevr. Witholt en Natasja Helder tot het bestuur.

Knoppensessie spel Woonborg

Jannet Bonnema en Dinie Rotman vertellen iets over zichzelf en hun rol bij Woonborg. Het was de bedoeling met de mensen in de zaal een spel te doen met buizen en muntjes. Omdat het spel niet op tijd bezorgd is, wordt gekozen voor het beantwoorden van vragen via de app 'Mentimeter'.

Woonborg heeft vijftien grote legoblokken in diverse kleuren meegenomen om concreet te laten zien hoe de huurprijs is opgebouwd. Elk onderdeel staat voor een bedrag van € 50,- Dinie laat zien dat kosten te maken hebben met wet- en regelgeving, de belasting, personele kosten, rente, het bouwen van nieuwe woningen etc. Uiteindelijk houd je vier blokjes over. Dat bedrag kan worden ingezet voor nieuwe woningen, verduurzaming, leefbaarheid, huurverlaging en onderhoud. Na een aantal stellingen, stemmen en discussie kan worden geconcludeerd dat nieuwbouw op nummer één staat en huurverlaging op de laagste plaats. Het belang van verduurzaming komt telkens naar voren.

Siebe Rispens licht nog het een en ander toe en vertelt over het beleid van Woonborg, de prioritering en hoe de onderdelen elkaar beïnvloeden. Woningen op de verkooplijst worden verduurzaamd, krijgen dubbel glas en minimaal label C. De brandstof- en Oekraïne crisis zijn van invloed geweest op de kosten. Verhuurdersheffing is eraf en de grond voor nieuwe woningen is schaars.

Verder uit de zaal

Siebe beantwoordt een aantal individuele vragen van mensen over onder meer verduurzaming van hun woning, parkeerplaatsen bij de woning en het onderhoud van woningen. Het meeste onderhoudswerk wordt uitbesteed. Woonborg controleert het werk tussentijds en voordat facturen worden betaald. Verder worden enkele onderwerpen kort besproken, onder meer over de woningschade in Nieuw-Roden door de verzakkingen. Woonborg heeft nog geen reactie gekregen op de ingediende schadeclaim. De werkzaamheden in de probleemgebieden gaan gewoon door.

Sluiting

Tegen 21.30 uur bedankt Jan de aanwezige huurders en Woonborg voor hun komst. Hij hoopt hen weer te ontmoeten bij een volgende bijeenkomst.