



Verslag Digitale Ledenvergadering 23 november 2021 – via Zoom

Aanwezig:

Bestuursleden: Jan Emmens, voorzitter, Goos Elema, Projecten, Pim Hangjas, penningmeester en Ivonne Vrijmoed, bestuurslid.

Woonbond: Maarten Groen, adviseur

Oud bestuursleden: Tineke Koops en Jelly van den Bosch

Stichting Woonborg: Esther Borstlap, directeur

Secretariaat AH WOON: Jolanda Stel (notulen)

Huurders: 39 mensen hebben zich aangemeld

Met kennisgeving afwezig: oud bestuurslid Johan Klöpping, een aantal huurders en Esther Liefers, Raad van Commissarissen

De flyer om alle huurders van Woonborg uit te nodigen voor de Algemene Ledenvergadering op dinsdag 23 november om 19.30 uur was net overal bezorgd, toen duidelijk werd dat deze niet door kon gaan bij Hotel Onder De Linden in Roden. In allerijl heeft AH WOON daarom een advertentie laten plaatsen in Het Roder Journaal, De Groninger Gezinsbode, De Oostermoer en in De Schakel om iedereen uit te nodigen voor een digitale bijeenkomst. Daarnaast hebben we mensen waar dat kon een e-mail gestuurd. Helaas hebben niet alle 39 mensen toegang kunnen krijgen tot de vergadering, er waren uiteindelijk 23 aanwezigen. Hieronder een impressie van de avond.

Eerste keer digitaal

De eerste een digitale ledenvergadering en voor Jan de eerste ledenvergadering die hij voorziet. Via de knop 'hand ophouden' kunnen mensen aangeven dat ze iets willen zeggen en via de chat-functie is het mogelijk berichtjes te sturen. Mensen kunnen hun stem en mening uitbrengen via het softwareprogramma Mentimeter, waarbij alle meningen anoniem en transparant direct in beeld worden gebracht. Via Mentimeter wordt gestemd of mensen het hiermee eens zijn; 88% van de aanwezigen vindt dat prima.

Spreker: Zeno Winkels, directeur Woonbond

Maarten Groen - adviseur Woonbond en verbonden aan AH WOON - kondigt Zeno Winkels aan, hij is directeur van de Woonbond. Zeno laat met sheets zien waar de Woonbond voor staat en licht deze toe. Hij vertelt over het Woonmanifest in onder meer Den Haag, Utrecht, Amsterdam en Groningen. Daar laat hij ook van zich horen. Zeno heeft het over het tekort aan woningen, de vele daklozen die er zijn, mensen die de huur moeilijk kunnen opbrengen en wijken die achteruit gaan.

Wat doet de Woonbond

Er werken circa 50 mensen bij de Woonbond. Mensen krijgen een overzicht te zien met portretfoto's van alle medewerkers en Zeno vertelt kort iets over hun werk, enkelen licht hij eruit. De heer Trip is bijvoorbeeld regelmatig te zien in het programma Kassa, hij houdt zich bezig met huurdersbescherming. Circa 450 huurdersbelangenverenigingen zijn lid van de Woonbond. Zij kunnen hulp krijgen bij projectondersteuning, het maken van Prestatieafspraken, bij opleiding, onderzoek, informatievoorziening en er is juridische bijstand mogelijk. De Woonbond maakt zich ook sterk voor het Sociaal Huur akkoord, het afschaffen van de Verhuurdersheffing en de aanpak van woningen met slechte energie labels. Ook bepleit zij meer nieuwbouw en lobbyt in Den Haag. Een greep uit een groot scala aan dienstverlening. Belangenbehartiging, betaalbaarheid, duurzame woningen en een sterke positie van de huurder staan altijd voorop!

Programma - vergaderstukken

Om 20.00 uur wordt de vergadering vervolgd met het programma zoals op de uitnodiging staat. De

stukken staan op de website en kon iedereen lezen. Jan laat weten dat er geen ingekomen stukken en vragen zijn binnengekomen, ook is er geen extra spreektijd aangevraagd. Daarom gaat hij over naar het verslag van de ALV 2019.

ALV 12 maart 2019

De vorige Algemene Ledenvergadering was op 12 maart 2019, in Nieuw-Roden. Nu zijn er iets minder mensen aanwezig dan er toen waren. Het jaarverslag wordt via Mentimeter vastgesteld.

Jaarverslag 2020

Jan heeft het jaarverslag kort gehouden, het was een vreemd jaar. Ineens was daar een persconferentie en werd het leven anders. Op de ALV in 2020 hadden we graag officieel afscheid willen nemen van Jelly van den Bosch en Johan Klöpping. Graag zet hij ze nu alsnog in het spotlicht! Omdat ze in het verleden zoveel werk hebben gedaan voor AH WOON. Het bestuur betreurt het dat het afscheid niet is gegaan zoals ze dat graag hadden gewild. Er is wel een afscheid geweest met toespraken en cadeaus, met Stichting Woonborg, maar het was helaas niet mogelijk in de ALV vanwege corona.

AH WOON heeft zich ingezet voor gunstige afspraken met Woonborg over huurverhoging, is actief betrokken geweest bij het maken van de Prestatieafspraken met de gemeenten, heeft projecten ondersteund, veel digitaal vergaderd en regelmatig overleg gehad met Woonborg over diverse onderwerpen. Niemand heeft opmerkingen over het jaarverslag.

Financieel jaarverslag + verslag accountant 2020

Ook het Financiële Jaarverslag en het verslag van de accountant 2020 staan op de website. Er is vanwege corona minder geld uitgegeven en in goed overleg heeft Stichting Woonborg daarom ook minder geld verstrekt aan AH WOON. Niemand heeft vragen over de stukken en de beide documenten worden via Mentimeter vastgesteld.

Na een pauze van 10 minuten krijgt de vergadering een vervolg om 20.30 uur.

Corona en huurverhoging 2021 en 2022

Ook 2021 was weer een corona jaar. Huurverhoging was er niet, in het gehele land overigens niet. Vanuit de Tweede Kamer gold een opgelegde huurbevoering. Daardoor was overigens ook minder huurtoeslag nodig. In 2022 komt er wel weer huurverhoging. De totale huursomstijging mag maximaal de inflatie + 1% zijn. AH WOON heeft de stijging van de individuele huurprijs weten te beperken, deze mag niet boven de liberalisatiegrens uitkomen, is maximaal 25 euro. De huurprijzen stijgen, mede door de olieprijsen. AH WOON kijkt altijd goed naar de betaalbaarheid.

Huurbeleid, Prestatieafspraken en Servicekosten

AH WOON gaat verder met het nieuwe huurbeleid, mede opgezet door het vorige bestuur. Samen met Woonborg wordt niet alleen gekeken naar woonlasten maar ook naar energielasten. De Prestatieafspraken 2022 zijn gemaakt en deze maand getekend. Met Woonborg zijn we bezig afspraken te maken over Servicekosten.

Duurzaamheid, Warmtevisie, Wonen en Zorg

Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp dat voortdurend onze aandacht heeft. Er wordt gewerkt aan de Warmtevisie, samen met Woonborg. Voor het laatste wordt veel gekeken naar huiseigenaren, AH WOON wil ook hierbij de stem van de huurder zijn!

Wonen & Zorg en Leefbaarheid

Er moet in 2022 nieuw beleid zijn vastgesteld voor Wonen & Zorg, dat hangt samen met Leefbaarheid. Daarbij spelen vragen als: 'Wat kan een buurt aan', 'wel of geen statushouders' etc. Zowel Woonborg als AH WOON vinden leefbaarheid een belangrijk onderwerp. Een vraag via Mentimeter of mensen elkaars burens kennen wordt positief beantwoord!

Werkplan 2022

Er wordt nog druk gewerkt aan het Werkplan. In dit plan gaat het over de ambities op lange termijn met als uitgangspunten: voldoende en betaalbare woningen en het bevorderen van energiezuinige woningen. Verder wil AH WOON meer naar de huurder toe en goed bereikbaar zijn.

Afscheid Tineke Koops in 2021

Jan vertelt dat AH WOON helaas afscheid heeft moeten van een gewaardeerd bestuurslid: Tineke Koops. Vanwege haar werk en privé redenen is zij gestopt, zie de Nieuwsbrief AH WOON juli 2021. Jan vertelt dat Tineke een beetje het 'geweten' van het bestuur was. Ze stelde de juiste vragen op het goede moment. Hij bedankt haar nogmaals hartelijk voor haar inzet voor AH WOON.

Begroting 2022

Pim geeft een korte toelichting op de begroting 2022. Het tekort komt voort uit verhoging van het bedrag voor projecten en een verlaagde bijdrage van Woonborg. Als het ledenaantal groeit wordt dit tekort weer aangezuiverd. Via Mentimeter wordt de begroting 2022 vastgesteld.

Bestuursverkiezing: voorstel Pim Hangjas verkiezen als bestuurslid

Pim Hangjas loopt inmiddels ruim een jaar mee als aspirant bestuurslid en het bestuur is blij met zijn komst. Oorspronkelijk komt hij uit Haarlem, 30 jaar geleden is hij gaan wonen in Roderesch, later in Roden. Hij heeft een eigen bedrijf in dienstverlening en computerservice. Hij is enthousiast, vindt samenwerken belangrijk en wil graag een bijdrage leveren aan de doelstellingen van AH WOON. Pim vertelt dat het woongebeuren leuk maar ook best complex is. Hij maakt van de gelegenheid gebruik door ook anderen op te roepen voor een bestuursfunctie. Met een ruime meerderheid wordt Pim door de aanwezigen gekozen tot bestuurslid.

Procedure wijziging statuten

Maarten vertelt dat sinds juli dit jaar organisaties, ook AH WOON moeten voldoen aan de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen en de Wet Overleg Huurders Verhuurder. De Woonbond heeft daar een checklist voor. AH Woon heeft verouderde statuten waarin onder meer geen huishoudelijk reglement staat, deze dateert van 1996 en voldoet niet aan de dagelijkse praktijk. AH WOON doet nu ook meer dan vroeger, kijk naar de accountantscontrole. In de statuten staat bijvoorbeeld dat het bestuur uit huurders moet bestaan en dat er geen andere belangen mogen zijn. Een bestuurder die ook raadslid is kan verkeerde beslissingen nemen.

De planning is een nieuw voorstel in het voorjaar van 2022, inclusief huishoudelijk reglement en regels voor het benodigd aantal mensen voor instemmingsrecht. Deze in de zomer 2022 ter inzage leggen en laten vaststellen op de ALV 2022. Jelly merkt nog op dat het goed is ook een notaris naar de statuten te laten kijken. Mensen kunnen individueel lid worden maar (huurders)organisaties kunnen ook lid worden. Via Mentimeter gaat de meerderheid van de mensen akkoord met de procedure. AH WOON zal ook in deze procedure heel transparant zijn.

Vragen en opmerkingen aanwezige huurders

Er zijn wat kritische vragen over de beoordeling van het energielabel en de vraag hoe Woonborg dit beoordeelt. De vraag is of de labeltoewijzing kan worden verduidelijkt. Dit is iets voor Woonborg, AH WOON wil graag op de hoogte worden gehouden bij ongenoegen of onduidelijkheid.

Verder wordt de Verhuurdersheffing aangehaald. Daarover wordt gezegd dat met een financiële verbetering voor de woningcorporatie, meer woningen zouden kunnen worden opgeknapt. En verkoop van woningen kan als neveneffect hebben dat buurten er mooier uit gaan zien. Het kan aanstekelijk werken als mensen meer aan hun huis en tuin doen. Qua onderhoud is het voor Woonborg soms wel lastig als in een rij het ene huis een huurhuis is en het andere een koopwoning.

Ook zonnepanelen wordt naar voren gebracht. Gevraagd wordt of Woonborg hier een openbaar stuk over heeft, over plannen, voor welke huizen, op welke termijn etc. Het bestuur zet dit op de agenda van het eerstvolgende overleg met Woonborg. Hieraan gekoppeld wordt gevraagd of er regels zijn voor het vervangen van dubbel glas en of dit een beperkte levensduur heeft. Maarten vertelt hierover dat hier initiatiefrecht voor geldt en dat er duidelijke noodzaak moet zijn om te vervangen. Hierover is een wetsartikel.

Wat betreft leefbaarheid wordt nog gevraagd of Woonborg ook toezicht houdt op bijvoorbeeld het onderhoud van tuinen. Vluchtelingenwerk besteedt daar veel aandacht aan.

Ten slotte wordt doorbelasting van rioolrechten nog aangehaald. Alleen de Gemeente Noordenveld belast dit door aan de huurders. AH WOON heeft zich hard gemaakt voor kwijschelding of

compensatie. Verder pleit een aantal aanwezige huurders voor huurbevriezing voor het aankomende jaar, mede gelet op de hogere energielasten en kosten voor levensonderhoud. Naar aanleiding van een vraag over scheefhuur: huurverhoging mag niet boven de streefhuur uitkomen, ook hiervoor geldt de liberalisatiegrens.

Rondvraag en sluiting

Pim vertelt dat hij om 19.00 uur nog een aantal mensen heeft opgevangen bij Onder De Linden Roden die dachten dat de ALV daar was. Hij heeft hun gegevens genoteerd om hen later over de avond te informeren. Jan sluit de vergadering tegen 22.00 uur en bedankt iedereen voor de aanwezigheid en inbreng.

1 december 2021