

**Notulen Algemene Ledenvergadering De Goede Woning Neerijnen
gehouden op 27 juni 2017 om 19.30 in het
kantoor van DGWN Koningsstraat 19 te Haaften**

Aanwezig:

Bestuursleden : P.A. Huijsman(voorzitter), C.C. van Velzen(lid), J. van Vugt(lid)
Commissarissen : J.A. van Baalen(voorzitter), A. de Vree(lid), M.J.M. van de Westelaken (lid)
Personeel : R. Kreling(medewerker administratie)
Leden van DGWN : J. Bal, H. van Herwijnen, C. de Ruiter, A. van Wijk, J. Les, J. de Ruiter, P. van Hemert

1. **Opening**

Voorzitter van de Raad van Commissarissen, mevrouw A. van Baalen, opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. Zij memoreert dat het in vele opzichten een druk jaar is geweest voor DGWN. Er moesten onder meer veel reglementen worden aangepast. Dat had vooral te maken met de invoering van de nieuwe Woningwet. Alles kon op tijd worden geregeld en dat geeft een goed gevoel.

Vervolgens neemt de heer Huijsman, voorzitter van het bestuur, de vergadering over. De heer Huijsman zal tijdens deze vergadering terugblikken op het afgelopen jaar en vooruitblikken op het komende jaar. Hij zal daarbij vooral wat vertellen over het SVB en wat dat voor de huurders gaat betekenen.

2. **Ingekomen stukken en mededelingen.**

Er zijn geen ingekomen stukken of mededelingen.

3. **Vaststelling notulen ledenvergadering van 11 oktober 2016**

N.a.v. de rondvraag ; zijn alle opmerkingen en vragen die gesteld zijn opgepakt? De voorzitter geeft aan dat alles direct door de opzichter in behandeling is genomen. Mocht dit niet naar behoren afgewerkt zijn, dan zal er alsnog actie worden ondernomen.

In elk geval moet die actie direct in gang worden gezet waar het gaat om het verhelpen van klachten die al eerder zijn geuit over tocht bij gerenoveerde kozijnen van een aantal woningen aan de Hoge Hof in Haaften. Daar heeft de betrokken aannemer destijds wat steken laten vallen.

De notulen worden goedgekeurd.

4. **Jaarrekening 2016**

- 4.1 De kasstroom laat zien dat er in 2016 minder is uitgegeven dan er is ontvangen. Het is van belang om de kasstroom positief c.q. op een goed normniveau te houden om leningen bij het rijk af te kunnen sluiten. Het gaat namelijk steeds minder om eventueel behaalde winst, maar veel meer om het verloop van de kasstroom, wanneer er naar de stabiliteit en de mogelijkheden van een corporatie wordt gekeken.

- 4.2 De accountant heeft eerder een goedkeurende verklaring afgegeven voor de financiële jaarrekening 2016.
- 4.3 Omdat DGWN een vereniging is, was voorheen de goedkeuring van de jaarrekening nodig van de Algemene Ledenvergadering(ALV) in casu; decharge verlening. Dat is nu in de nieuwe wet veranderd; de Raad van Commissarissen(RvC) geeft goedkeuring op het jaarverslag wat door het bestuur is vastgesteld. Daarmee verleent zij ook decharge aan het bestuur. De ALV verleend vervolgens decharge aan de RvC.
Formeel wordt nu in deze vergadering vastgesteld en ook vastgelegd dat de ALV decharge verleend aan de RvC over het jaar 2016. De RvC heeft kort daarvoor decharge over 2016 verleend aan het bestuur. Daarmee is de cirkel qua vaststelling, goedkeuring en dechargeverlening rond en is het jaarverslag vastgesteld.

5. **Informatie over bouw en renovatie woningen**

Om in beeld te krijgen wat de komende jaren te doen met de bestaande woningen is het zgn. Strategisch Voorraad Beleid(SVB) gemaakt. Dit SVB geldt voor de komende jaren en eindigt in 2030.

Alle woningen in ons bezit zijn bekeken en er is bepaald wat we met de woningen gaan doen; opwaarderen wat inhoudt grootscheeps aanpassen (196), slopen en opnieuw bouwen (38) of verkopen. Er zijn in totaal 160 woningen voor verkoop aangewezen.

Het Huurdersplatform is betrokken door middel van informatieve bijeenkomsten.

De huurders die een woning huren die op de verkooplijst staan, zullen na de zomer per brief uitgebreid hierover geïnformeerd worden.

Er zullen de komende 3 jaar ook ongeveer 380 woningen naar een energielabel B worden gebracht. Dat gebeurt met allerlei energetische maatregelen.

Aan de zittende huurders zal voor al deze werkzaamheden geen extra huurverhoging worden opgelegd.

Als een huurder de woning niet wil of kan kopen wordt dat volledig gerespecteerd. Die woning blijven we gewoon goed onderhouden. Als zo'n woning op enig moment vrij komt, wordt die alsnog wel verkocht.

6. **Rondvraag**

- 6.1 Dhr. van Wijk; kan de zoon van een huurder ook de woning kopen van DGWN?
Dhr. Huijsman; we handelen volgens de wet. Volgens de wet is dit niet mogelijk.
Uitzonderingen zijn echter in principe bespreekbaar. Misschien is maatwerk mogelijk.
- 6.2 Dhr. Les; zien de huurders het opwaarderen/isoleren terug in de jaarlijkse huurverhoging?
Dhr. Huijsman; alleen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst is dat het geval maar niet naar aanleiding van een opwaardering c.q. het opwaarderen.
- 6.3 Dhr. Les; naar aanleiding van het asbestonderzoek geven huurders aan dat de stenen die uit de muur zijn gehaald, nog steeds niet zijn teruggeplaatst.
Dit zal doorgegeven worden aan de opzichter.
- 6.4 Dhr. van Wijk; wordt er n.a.v. de brieven die verstuurd zijn voor beter tuinonderhoud ook gecontroleerd of dit nagekomen wordt?
De opzichter zal na een aantal weken controleren of dit inderdaad gebeurd is. Het blijft echter moeilijk afdwingbaar.

- 6.5 Dhr. Les; de nieuwe huurder van de Morgen 16 geeft aan dat er bomen afgezaagd zijn maar de stronken niet zijn verwijderd.
Dit wordt doorgegeven aan de opzichter.
- 6.6 Dhr. Bal(Pauwenkamp 40);de dubbele beglazing van het raam van deze woning bestaat uit een voorzetraam. Is het mogelijk nieuwe ramen (dubbel glas) te plaatsen.
Wordt doorgegeven aan de opzichter. Misschien wordt dit ook nog bekeken binnen het verduurzamingsprogramma (treffen van energetische maatregelen)
- 6.7 Dhr. van Wijk; wat gebeurd er met de woning aan de MP van Willigenweg 17 te Haaften (huur is opgezegd en staat leeg)
Dhr. Huijsman; deze woning zal tijdelijk verhuurd worden via Ad Hoc. Dat doen we wel meer als we nog niet helemaal zeker weten wat we met zo'n woning gaan doen.

7. **Sluiting**

De heer Huijsman roept de leden nog eens op om niet te wachten tot een vergadering als deze om klachten te uiten en vragen te stellen. Ze kunnen dat het hele jaar door doen. Het bestuur en de medewerkers zijn er voor de huurders om vragen geargumenteed te beantwoorden en acties in gang te zetten als dat nodig is.

Mevrouw van Baalen sluit als voorzitter van de RvC deze vergadering formeel af. Zij doet dat met een waarderdend woord richting de huurders en de organisatie , bedankt de aanwezigen voor hun komst en wenst een ieder wel thuis!

Voor akkoord:
Voorzitter;

Secretaris,

P. A. Huijsman

J. van Vugt