



PADDEPOEL

Vereniging Huiseigenaren Bouwfondswoningen

Notulen Algemene Ledenvergadering gehouden op woensdag 10 april 2013 in de Plutozaal

1. Opening door voorzitter dhr. Piet Hazekamp

De voorzitter heet de aanwezige leden welkom. Hij stelt alle bestuursleden aan de zaal voor. De voorzitter licht kort het onderwerp toe. Verder noemt hij dat de Plutozaal nu beheerd wordt door de zelfstandige 'stichting Plutozaal', die dit pand huurt van de Huismeesters.

2. Lezing: 'De gevolgen van het regeringsbeleid voor hypotheek en belastingbetalers'

Dhr. André Kip van Hypotheek Idee te Winschoten houdt een lezing over bovengenoemd onderwerp. Kijk voor deze powerpointpresentatie op onze website www.paddepoel-noord.nl

3. Vragenronde

Er wordt een aantal vragen gesteld tijdens en na deze presentatie.

De eerste vraag komt van mw. X en gaat over het verhuren van je woning als je het moeilijk kunt verkopen: Moet je huurders steeds een jaarcontract geven, of kun je dat ook voor bijvoorbeeld vijf jaar doen? Dhr. Kip adviseert dat het het beste is om steeds een jaarcontract te sluiten, maar dat het in principe natuurlijk ook kan voor meerdere jaren. Er moet wel toestemming gevraagd worden aan de gemeente, omdat je dan mogelijkheden hebt om mensen er uit te zetten. Verder noemt hij dat een goede overeenkomst tussen huurder en verhuurder wel van belang is.

Er komt een vraag van dhr. X over de Annuïteitenhypotheek. Dhr. Kip legt de annuïteitenhypotheek nog eens uit met de voor- en nadelen ervan.

Mw. X vraagt of er voor energiebesparende maatregelen regels zijn als het gaat om de hypotheek. Dhr. Kip antwoordt dat je gebruik kunt maken van een verhoging van het leenbedrag. Of er nog meer voordelen zijn, gaat dhr. Kip uitzoeken. Hij komt hier nog op terug middels een schriftelijk antwoord aan de vereniging. *Zie voor dit schriftelijke antwoord pagina 4, punt 1.*

Dhr. X van de Neptunusstraat vraagt of je geld kunt lenen voor tuinaanleg of voor verbouwing of verbetering van je huis. Dhr. Kip antwoordt dat je dit op de belastingaangifte kunt invullen.

Dhr. X stelt een volgende vraag: U heeft het over een extra lening: valt dit onder de nieuwe regels? Stel dat je een hogere inschrijving bij de bank hebt, bijvoorbeeld een hypotheek van een ton die je ingeschreven hebt voor twee ton, zodat je niet via notaris hoeft als je die ton bij wilt lenen. Hoe werkt dat dan met de aflossing? Dhr. Kip antwoordt dat als je die extra ton bijleent, deze volgens de nieuwe hypotheekregels afgelost moet worden, dus in 30 jaar.

Mw. X vraagt: Hoe kun je als je ouder wordt geld vrij krijgen, bijvoorbeeld als je je huis al bijna hebt afgelost? Dhr. Kip antwoordt dat er geldverstrekkers zijn die je een lening willen verstrekken, zodat je voldoende kunt lenen om jezelf te voorzien in zorg. Dit doen de geldverstrekkers als ze zien dat je huis bijna afbetaald is en als het een goed onderpand is.

Mw. X vraagt: Er zijn steeds meer studentenhuizen in de straat. Als we over vijf jaar onze huizen willen verkopen, kunnen we ze dan nog goed verkopen? Dhr. Kip antwoordt dat hij nog niet veel huizen in de stad heeft verkocht, maar zegt dat de huizen in het algemeen nog prima worden verkocht in de stad. Dhr. X schetst de situatie in de Briljantstraat in Vinkhuizen en merkt op dat daar de huizen tot 30-40 procent in waarde zijn gedaald. Mw. X voegt toe dat ze tegen de gemeente heeft gezegd dat er studentenhuizen in haar buurt zijn en dat de gemeente om die reden de WOZ-waarde van haar huis met 4.000 verlaagd heeft.

Dit is volgens haar te weinig verlaging.

Mw. X vraagt of het mogelijk is om een deel van de woning aan je kinderen door te geven? Dhr. Kip antwoordt dat de beste optie is dat kinderen van ouders gaan lenen, en dat ouders ook winst maken op die lening. Deze winst kun je dan aan je kind terugschenken. Je kunt ook fictief elk jaar schenken op papier, een bepaald aantal jaren lang. Mw. X wil er graag nog meer van weten. Dhr. Kip zal ook op deze vraag een schriftelijk antwoord nazenden. Dhr. X stelt dat de notaris hem gezegd heeft dat er wel schenkingsrecht betaald moet worden als je jaarlijks meer dan 5000 euro geeft aan je kinderen. Mw. X voegt toe dat dat 5000 euro per kind is. Dhr. Kip antwoordt dat je niet per kind schenkingsrecht hoeft te betalen, maar slechts éénmaal voor al je kinderen. Hij zal hier op terugkomen in een schriftelijk antwoord aan de vereniging. *Zie voor dit schriftelijke antwoord pagina 4, punt 2.*

Mw. X vraagt of je je hypotheek met een vaste rente kunt oversluiten, bijvoorbeeld naar een hypotheek met een variabele rente. Dhr. Kip antwoordt dat dit wel kan. Je betaalt dan wel een afsluitboete, maar over het algemeen loont het wel.

4. Pauze

5. Vaststelling agenda

De voorzitter stelt de agenda voor het huishoudelijke gedeelte van deze vergadering vast.
Met kennisgeving afwezig zijn: XXX

6. Verslag ledenvergadering 11 april 2012

Er zijn geen correcties nodig voor het verslag van de ALV van vorig jaar en de notulen worden vastgesteld.

7. Mededelingen bestuur

- De voorzitter verzoekt de vergadering om mailadressen op te geven; er zijn nu ongeveer 70 mailadressen bekend.
- Bestuurslid dhr. Ruben Muilenburg merkt op dat mailadressen ook via de website doorgegeven kunnen worden.
- Stel dat u nieuwe burens krijgt, dan stelt de vereniging het op prijs wanneer u die wijst op het bestaan van de vereniging.
- Mw. X vraagt wat de vereniging doet met belegger-eigenaren? De voorzitter antwoordt dat het bestuur deze eigenaren ook probeert lid te maken en dat sommigen ook lid zijn. Ieder bestuurslid heeft een straat onder zijn hoede en benadert ook die eigenaren. Wel wil het bestuur graag getipt worden over potentiële nieuwe leden.
- De voorzitter noemt dat er volgende week weer een bewonersvergadering van de Wijkraad in de Plutozaal plaatsvindt. Onderwerpen zijn o.a. studentenbewoning en ontwikkelingen rond de moskee.

8. Financiën

Jaarrekening 2012

Dhr. Hans de Jong, de penningmeester, geeft een toelichting. De algemene reserve is verlaagd; de voornaamste reden hiervoor is de de post brandganglampen. In 2012 zijn er 13 nieuwe brandganglampen aangeschaft, en met name de armaturen zijn duur. Voor de rest zijn de cijfers vergelijkbaar met vorig jaar. De kosten van de jaarvergadering waren duurder en worden dit jaar verlaagd door zelf hapjes in te kopen.

Verslag kascommissie 2012

Op 21 maart 2013 hebben dhr. X en dhr. X de kas gecontroleerd en akkoord bevonden, de vergadering verleent decharge aan de penningmeester.

Benoeming leden kascommissie 2013

Dhr. X en dhr. X zijn benoemd in de kascommissie voor 2013.

Vaststelling contributie 2013

Het voorstel is handhaven op € 11,25. De vergadering gaat hiermee akkoord.

9. Onderhoud in de wijk: riolering, herbestrating brandgangen, verlichting, schilderfonds

Schilderfonds

Bestuurslid mw. Annemarie Borkhuis krijgt het woord over het schilderwerk. In april 2011 hebben 10 mensen het complete schilderwerk laten doen door dhr. Gorter. In april 2014 komt dhr. Gorter weer langs om te schilderen, deelnemers krijgen hiervoor bericht. Nieuwe deelnemers mogen zich melden bij Annemarie.

Brandgangverlichting

Bestuurslid dhr. Kees van der Ploeg praat de vergadering bij over de brandganglampen.

In de week voor Pasen zijn er zes lampen vernield. De lampen zijn van de muren getrokken en het glas lag overal verspreid, ook in de speeltuin. De lampen zijn met natrium gevuld en het glas versplintert heel fijn. Het bestuur weet niet wie het gedaan heeft; het gaat om vandalisme en bewijzen is moeilijk. De vereniging en een van de leden hebben aangifte gedaan bij de politie. De schade bedraagt zes keer ca. € 130,-. De lampencommissie is in beraad om te kijken of er vandalismebestendiger lampen gemonteerd kunnen worden. Bestuurslid dhr. Ruben Muilenburg geeft daarnaast aan dat het bestuur ook bezig is met oriëntatie op nieuwe lampen die ook energiezuiniger zijn, mogelijk LED-lampen.

Er komt een vraag uit de zaal: kunnen we ons als vereniging voor dit soort vandalisme verzekeren? Het antwoord van het bestuur is dat dit wordt onderzocht, maar dat het onroerend goed niet van de Vereniging is. Er wordt gekeken of en waar dit op de verzekering verhaald kan worden, bijvoorbeeld op de WA-verzekering of de opstalverzekering. Zo niet, dan betaalt de vereniging het zelf. Het zijn immers lampen van de Vereniging.

Dhr. Kees van der Ploeg roept de leden op om kapotte lampen te melden via de website van de Vereniging. De betreffende lamp wordt dan binnen een paar dagen hersteld.

Riolerings/herbestratingsproject blok 5

Dhr. Kamperdijk en mevr. Schenkel zitten namens de bewoners in de commissie voor het nieuwe riolerings/herbestratingsproject voor blok 5. Dhr. Kees van der Ploeg en dhr. Piet Hazekamp hebben zitting namens het bestuur van de vereniging. Vorige maand is het project gestart: aan bewoners is middels een brief gevraagd of ze bereid zijn mee te doen aan het project en zo ja, om de brief te tekenen.

In blok 5 zijn 48 woningen. Zes daarvan zijn huurwoningen; de verhuurder daarvan heeft al aangegeven dat hij bereid is mee te doen. Er zijn 33 briefjes terug, een paar zijn onderweg. Met de mensen die niet mee willen doen gaat het bestuur in gesprek. Als iedereen meedoet, hoopt het bestuur dat het project volgend jaar is afgerond. Omdat het gaat om verbetering aan de woning geldt er een 6% BTW-tarief voor het graafwerk.

Riolerings/herbestratingsproject vorig jaar

Vorig jaar heeft de firma Broekema de bestrating niet correct afgeleverd; we hebben €500 in kas gehouden en we zetten hem onder druk om het goed af te werken. Hij heeft het al toegezegd, maar nog niet uitgevoerd. Hij komt niet in aanmerking voor de uitvoering van een volgend project als hij deze bestrating niet in orde maakt.

Dhr. X vraagt: kan de Vereniging druk uitoefenen op mensen die niet mee doen? In zijn koopcontract staat dat mensen verplicht zijn mee te doen aan verbeteringen aan de brandgang. De voorzitter antwoordt dat dit inderdaad kan, maar dat het ons laatste redmiddel is. Liever probeert het bestuur andere wegen, bijvoorbeeld gespreid betalen. Dhr. X memoreert dat de vereniging via de rechter ooit iemand heeft gedwongen om mee te doen.

10. Bestuur: verkiezing bestuursleden

Bestuurslid Mevr. Annemarie Borkhuis en penningmeester dhr. Hans de Jong zijn aftredend maar hebben zich herkiesbaar gesteld. De voorzitter, dhr. Piet Hazekamp, is aftredend en herkiesbaar, maar wenst zijn functie te beëindigen. Het bestuur stelt dhr. Simon Boven, reeds bestuurslid, voor als voorzitter van de vereniging.

- Bij acclamatie wordt mw. Annemarie Borkhuis herkozen als algemeen bestuurslid.
- Bij acclamatie wordt dhr. Hans de Jong herkozen als penningmeester
- Bij acclamatie wordt dhr. Simon Boven gekozen tot nieuwe voorzitter.
- Het bestuur heeft nu weer zeven bestuursleden, conform het reglement. Het bestuur hadden de afgelopen jaren dus één bestuurslid teveel.

11. Rondvraag

Dhr. X komt terug op het verslag van de vorige vergadering. Is er iets gedaan met de opmerking om

studentenhuizen aan te schrijven om lid te worden aangezien zij meeprofiten van o.a. brandganglampen. Het idee was geopperd om de niet-leden een rekening te sturen. Tot dusver is dat niet gebeurd. Dhr. Piet Hazekamp stelt dat de vraag wordt genoteerd en dat het bestuur hierover overlegt.

Dhr. X heeft geïnformeerd en vastgesteld dat ook de mensen van de huurwoningen van MVGM ook best bereid zouden zijn voor de brandgangverlichting te betalen als ze hiervoor van de vereniging een factuur zouden krijgen.

Bestuurslid dhr. Simon Boven: dit is ons 47ste jaar, als we dit in de notulen vermelden weten we wanneer we een feestje moeten vieren.

Dhr. Piet Hazekamp meldt dat er bezorgingsproblemen zijn omtrent de Nr. 1. Bij de Spar en bij de Shellpomp en de Vensterschool liggen kranten om mee te nemen. De eerstvolgende komt 1 mei uit. Graag hoort hij of er problemen zijn, in dat geval graag even bellen.

De nieuwe voorzitter dhr. Simon Boven spreekt dhr. Piet Hazekamp toe. Hij bedankt hem heel hartelijk voor zijn vele goede werk en inzet voor de vereniging en overhandigt hem een bedankje.

12. Sluiting

Er wordt afgesloten met een hapje en een drankje.

Nagekomen schriftelijke antwoorden van dhr. André Kip

1. Antwoord op de vraag van mw. X op pagina 1.

Energiebesparende voorzieningen kunnen met NHG worden meegefinancierd. Een prettige bijkomstigheid is dat de investeringen in energiebesparing vanaf 2012 tot een bedrag van maximaal 8.000,- euro buiten beschouwing blijven bij de inkomensroep, waarmee wordt bepaald hoeveel je kan lenen.

Onder energiebesparende voorzieningen vallen: een HR-ketel, spouwmuur-, dak- en vloerisolatie, HR++ beglazing, een warmtepomp, een zonneboiler en/of zonnecellen. Vanaf 1 juli 2013 vallen er meer energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd, te weten: leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en ook te stellen constructieonderdelen, warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie inclusief hoog rendement ventilatoren. Kortom: als je onder de € 8000 blijft met de voorzieningen, kun je dus eigenlijk meer lenen, omdat deze niet worden meegenomen in de inkomensroep.

2. Antwoord op de vraag van mw. X op pagina 2.

U als geldverstrekker voor uw kinderen? Dat kan. Het werkt als volgt:

Het komt natuurlijk voor dat mensen een bepaald huis niet of net niet kunnen kopen of dat bij scheiding de achterblijver de hypotheek niet alleen op naam kan krijgen. Maar het kan ook handig zijn om een bepaald bedrag te lenen omdat ze dan bijvoorbeeld NHG kunnen krijgen waardoor ze veel goedkoper uit zijn, en het is nog veiliger ook. Soms is NHG net niet mogelijk, maar dan dus wel en dat kan honderden euro's per jaar schelen. U kunt dus helpen. Een voorbeeld:

Ron en Claudia kunnen wel een hypotheek krijgen, maar niet genoeg. Hierdoor kunnen ze hun droomhuis niet kopen, of laten we zeggen net niet. U als ouder kunt dan optreden als geldverstrekker. Laten we zeggen dat ze zelf €200.000,- kunnen lenen maar dat ze €250.000,- nodig zijn. Tekort: €50.000,-. U verstrekt dan het tekort als lening aan de kinderen. Dit wordt eventueel notarieel vastgelegd. We gaan er even vanuit dat ouders hiervoor ook een hypotheek (in dit voorbeeld; aflossingsvrije) lening moeten nemen.

U betaalt zelf bijvoorbeeld 5% rente, dat komt neer op €208,- per maand. U rekent dit tarief/bedrag weer door aan uw kinderen. Voor u is de rente niet aftrekbaar maar de rente-inkomsten zijn weer niet belast. Voor de kinderen is de rente wel aftrekbaar. Het kost u als ouders dus niets en uw kinderen kunnen hierdoor de woning kopen. Daarnaast zijn er allerlei interessante fiscale mogelijkheden, wat ook weer honderden euro's per jaar kan opleveren. Want u moet bijvoorbeeld winst maken als u geld uitleent (ook aan uw kinderen), dat is wettelijk bepaald. Maar de winst die u moet/wil/mag maken kunt u vervolgens weer terug schenken. Het voordeel voor de kinderen/ontvanger is dat diegene veel meer rente betaalt en dus meer van de belastingdienst terugkrijgt.