

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van De Woningraat

Datum: 24 juni 2020

Plaats: digitaal via Zoom.

Aanwezig:

De heer Dekker (voorzitter) Namens Raad van Commissarissen

Mevrouw Van Ooij (lid) Namens Raad van Commissarissen
 (huurderscommissaris)

Mevrouw Teitink (directeur/bestuurder) Namens de werkorganisatie

De heer Van Schaik (manager bedrijfsvoering) Namens de werkorganisatie

Martine Piekhaar (verslaglegging, externe notulist)

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur die vanwege de Coronacrisis digitaal wordt gehouden. Er wordt een kort voorstelrondje gehouden.

Het is de laatste vergadering van de heer Dekker. Omdat de heer Dekker de wettelijke zittingstermijn, voor een lid van de Raad van Commissarissen, van 8 jaar heeft bereikt moet hij zijn functie neerleggen. Per 1 juli begint de nieuwe voorzitter, de heer Diederik Hommes, die zich bij de volgende ALV zal voorstellen.

2. Verslag ALV vorige vergadering

Het verslag wordt met dank aan de notulist ongewijzigd vastgesteld.

3. Presentatie jaarverslag en jaarrekening

Mevrouw Teitink presenteert aan de hand van een PowerPoint presentatie het jaarverslag en respectievelijk de jaarrekening van 2019.

De volgende punten worden nader toegelicht:

- Missie, kernwaarden
- Focuspunten
- Raatjes van 2019
- Verhuringen in 2019
- Projecten (renovatie en nieuwbouw)
- Financiën

Missie

De missie van De Woningraat is:

De Woningraat werkt met grote betrokkenheid aan wonen in kernen van de gemeenten Lopik en Oudewater. We werken aan een goede, duurzame en betaalbare woningvoorraad die passend is bij de vraag. De klant staat centraal in onze dienstverlening met persoonlijke aanpak. Onze primaire doelgroepen zijn huurders en woningzoekenden met een lager inkomen en kwetsbare groepen in de samenleving.

Kernwaarden

• **Klantgericht**



• **Betrokken**



• **Flexibel**



• **Ambitieu**



• **Professioneel**



Focuspunten

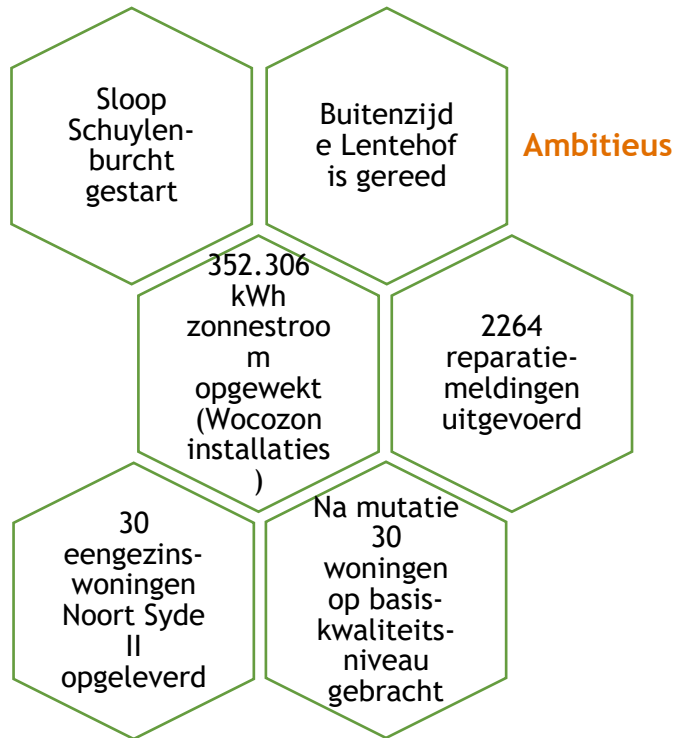
Doelstellingen en werkzaamheden in drie focuspunten:

- Huurdersperspectief
- Woningvoorraad
- Organisatie

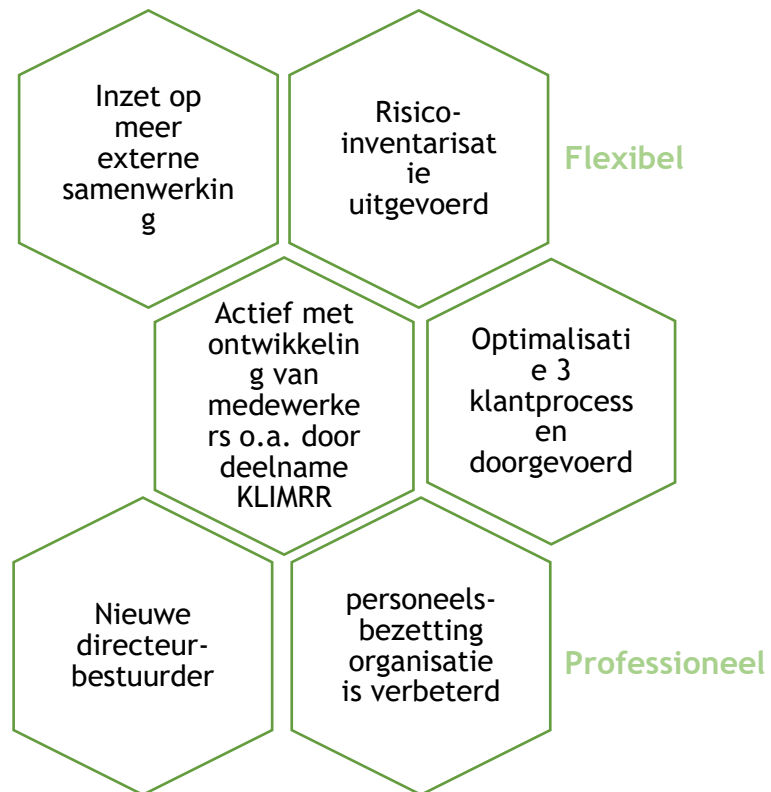
Raatjes van 2019



Woningvoorraad



Organisatie



Verhuur woningen 2019

In 2019 zijn 138 woningen verhuurd:

- 87 in Oudewater
- 33 in Lopik
- 18 in Benschop
- 136 sociale huurwoningen

- Er is 1 woning verhuurd aan een huishouden met middeninkomen € 38.035,- en € 42.436,-
- 2 woningen in de vrije sector (huur > € 710,68)

17 woningen buiten het aanbodmodel verhuurd

Gemeente Oudewater;

- 6 woningen voor statushouders
- 1 woning beheerdersbelang wegens overlast
- 2 woningen wegens woningruil

Gemeente Lopik;

- 4 woningen voor statushouders
- 2 wisselwoningen vanwege nieuwbouwproject Lentehof
- 1 woning wegens woningruil
- 1 woning wegens hardheidsclausule gemeente Lopik

Renovatieprojecten 2019

29 eengezinswoningen in Oudewater.

- Houten kozijnen, ramen en deuren vervangen door kunststof.
- Bij een aantal woningen zijn de dakpannen en goten vervangen.
- Plaatselijk vervanging van slecht voegwerk, platte dakbedekking en goten plaatsgevonden.

8 appartementen in Benschop (Zielhuishof).

- Houten kozijnen vervangen door kunststof.
- Galerij vloer ophogen.
- Plaatselijk vervanging van slecht voegwerk, dakpannen en goten.
- Aanbrengen van mechanische ventilatie.
- Isolatiemaatregelen.

Nieuwbouwprojecten 2019

Opgeleverd:

- Kardeel/Sisal, 30 egw. Oudewater (2019)

In uitvoering/opgeleverd:

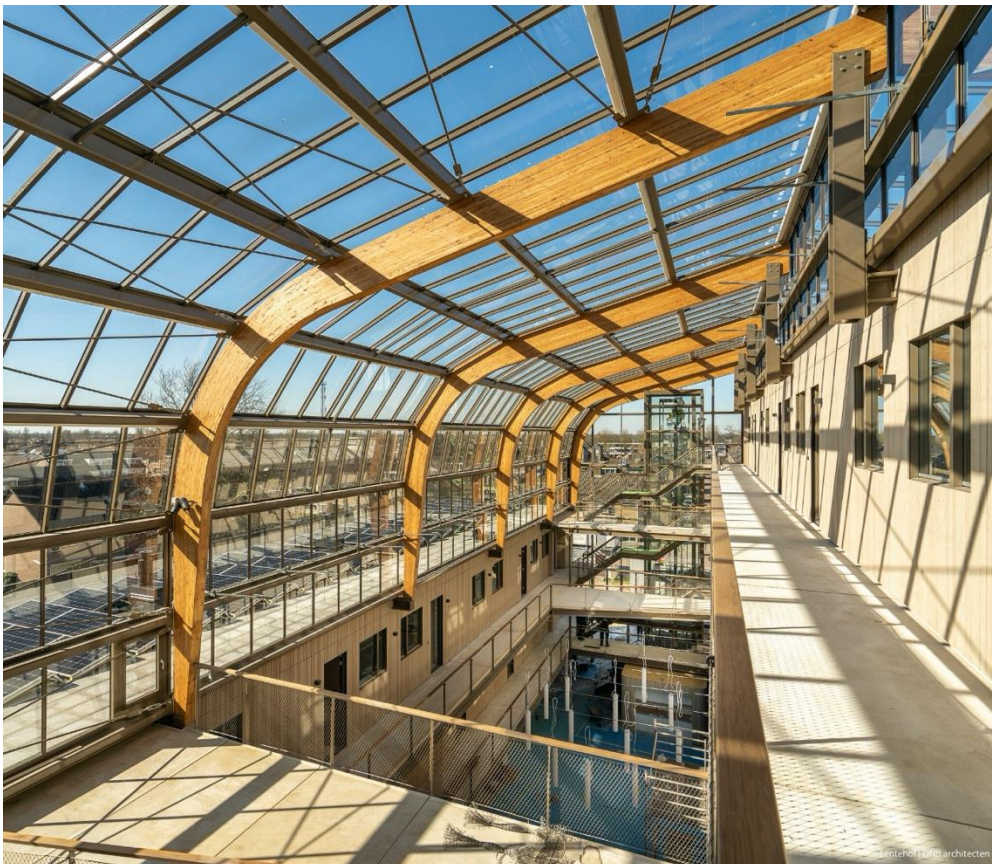
- Lentehof, 40 app. Lopik (begin 2020)

De Lentehof is begin 2020 opgeleverd maar de directeur/bestuurder geeft aan dit project in het overzicht is opgenomen omdat het een belangrijk project voor De Woningraat is.

Kardeel / Sisal



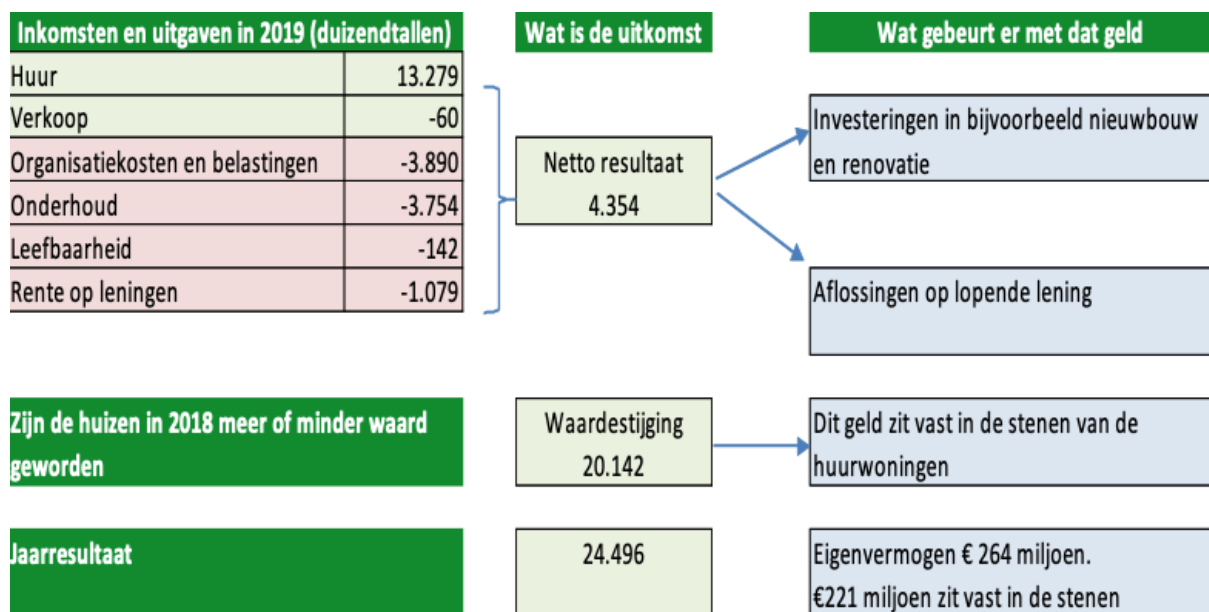
Lentehof



Financiën: onderhoud

Reparatie + mutatie onderhoud + basiskwaliteit	€1.735.000
Planmatig onderhoud	€1.261.000
Investerings: Renovatie + isolatiemaatregelen	€1.765.000
Totaal	€4.761.000

Financiën



Nieuwbouwprojecten 2020 en verder

In voorbereiding:

- Wijngaardstraat, 21 app. Oudewater (2020-2021)
- Schuylenburcht, 69 app. Oudewater (2022-2024)

Op termijn in voorbereiding o.a.:

- Zeldenrust, Benschop (14 appartementen + 4 woningen)
- Oranjepark, Oudewater (circa 20 appartementen)
- Schooltje de Akker Lopik (mogelijke ontwikkellocatie voor senioren appartementen)
- Appartementen Lopik Oost

Een van de leden vraagt of het project Zeldenrust in Benschop onderdeel is van een groter plan. Mevrouw Teitink antwoordt dat dit het geval is. De Woningraat is verantwoordelijk voor de sociale woningen binnen dit plan en gaat deze verhuren. Op de vraag van het lid hoe de ontwikkeling van dit plan gaat geeft mevrouw Teitink aan dat dit niet zo voorspoedig verloopt. De verwachting is niet dat dit plan binnen vijf jaar gerealiseerd zal zijn.

Een lid kan aanvullen dat de gemeente bezig is met het bestemmingsplan.

Wijngaardstraat



- ✓ Het plan nieuwbouw Wijngaardstraat betreft een herontwikkeling; de appartementen zijn een vervanging van de oude eenheden
- ✓ 21 appartementen
- ✓ Levensloopbestendig
- ✓ Duurzaam gebouwd, warmte / koude opslag in de bodem
- ✓ Doelgroep zijn 1 à 2 persoonshuishoudens
- ✓ Huren liggen onder de eerste aftoppingsgrens (huurtoeslag mogelijk)
- ✓ Planning start bouw: eind 2020, oplevering eind 2021

Mevrouw Teitink vraagt: heeft u als lid van onze vereniging advies met betrekking tot project de Wijngaardstraat?

Een lid vraagt of het project gasloos is. Mevrouw Teitink geeft aan dat dit het geval is. Een ander lid vraagt of dit project in kader van de doorstroom in aanmerking komt voor het project 'Van groter naar beter'. Mevrouw Teitink antwoordt dat dit mogelijk zou kunnen zijn.

De Schuylenburcht

- Betreft een herontwikkeling
- 69 appartementen waarvan 25 voor wonen en zorg
- Beeldkwaliteitsplan is goedgekeurd in de gemeenteraad van 11 juni
- Bouw gaat plaatsvinden in 2 fases, verwachting start september 2021



4. Rondvraag

Een lid geeft aan dat alweer enige tijd geleden, ten behoeve van het energielabel, onderzoek in zijn woning is gedaan en of hiervan de resultaten bekend zijn.

Mevrouw Teitink geeft aan dat de woningbouwcorporaties wettelijk verplicht zijn om van iedere woning in hun bezit een energielabel te hebben. Daarom zijn er conditiemetingen gehouden. Het streven is om in 2021 gemiddeld label B te hebben. Dit is een gemiddelde voor het hele bezit. Vorige week is een medewerker

aangenomen die vervolgstappen/verbeterslagen gaat maken om dit te bereiken. Door de Coronacrisis heeft dit project stilgelegen. Bij de informatie over de huurverhoging is ook het huidige energielabel vermeld.

Een lid ziet dat er huizen van De Woningraat verkocht worden en vraagt wanneer zijn huis te koop komt. Mevrouw Teitink geeft aan dat De Woningraat in principe geen woningen verkoopt. Door de verhuizing van huurders naar De Lentehof komen er in een keer 24 woningen in Lopik beschikbaar. Dit zijn te veel huizen om in een keer aan te bieden. Daarom worden 5 van deze vrijkomende woningen te koop aangeboden aan huurders. Als er geen gegadigden onder de huurders zijn, worden de woningen alsnog verhuurd. Verder worden woningen te koop aangeboden uit de zogenaamde 'Koopgarant' constructie. Daarnaast zijn er een aantal VVE's waar De Woningraat nog woningen heeft. Deze worden ook actief verkocht wanneer deze vrij komen.

Een lid geeft aan dat er in Benschop behoefte is aan seniorenwoningen. Hier zijn er te weinig van. In de Zielshof waar appartementen in zijn en die goed geschikt zouden zijn voor senioren worden deze niet alleen aan deze doelgroep aangeboden. Wat is hier de reden van? Mevrouw Teitink geeft aan dat het 4 woningen betreft die niet geschikt zijn voor senioren omdat de bestaande lift dan vernieuwd moet worden. Er is onderzoek gedaan of het mogelijk is om een goede lift te maken die ook voor senioren geschikt is. Dit is om technische of om financiële reden niet mogelijk. Het lid vraagt verder wanneer er seniorenwoningen in Benschop gebouwd gaan worden. Mevrouw Teitink geeft aan dat er geen bouwlocaties in Benschop beschikbaar zijn. Volgens het lid is dit wel het geval en zijn er 2 locaties en adviseert om met de gemeente te gaan praten.

Een lid vraagt of het klopt dat de kantoren van De Woningraat in Benschop en Lopik verkocht worden. Mevrouw Teitink geeft aan dat per 1 juli a.s. de kantoren in Benschop en Lopik gesloten worden en onderzocht gaat worden wat er met de kantoren gaat gebeuren. Het lid vraagt om rekening te houden met het sociale aspect met betrekking tot het kantoor in Benschop.

Een lid, die ook secretaris van De huurdersraad is, geeft aan dat er een respons van 33% op de gehouden enquête is ontvangen. Daarnaast merkt hij op dat veel mensen het jammer vonden dat de ALV niet live gehouden werd. De voorzitter geeft aan dat dit vanwege de restricties door de Corona niet mogelijk was.

5. Sluiting

De voorzitter sluit om 20.50 uur de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.