

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van De Woningraat (concept)

Datum: 25 november 2020

Plaats: digitaal

Aanwezig:

De heer Hommes (voorzitter)

Namens de Raad van Commissarissen

Mevrouw Van Ooij (lid)

Namens de Raad van Commissarissen/
huurderscommissaris)

Mevrouw Teitink (directeur/bestuurder)

Namens de werkorganisatie

Mevrouw Hermsen (beleid en communicatie)

Namens de werkorganisatie

Mevrouw Veenbrink (notulist)

Extern

1. Opening

De heer Hommes, voorzitter, opent de vergadering. Als gevolg van de coronamaatregelen vindt de vergadering digitaal plaats.

Mevrouw Teitink deelt mede dat de heer (Leo) Morsink in oktober 2020 is overleden. Hij is een van de oprichters van WBV Oudewater. De heer Morsink heeft bijna 40 jaar taken verricht voor WBV Oudewater. Er wordt een moment bij stilgestaan.

2. Voorstellen nieuwe voorzitter RvC, Diederik Hommes

De heer Hommes is sinds 1 juli 2020 voorzitter van Raad van Commissarissen (RvC) van De Woningraat. In het dagelijks leven werkt de heer Hommes bij een organisatieadviesbureau. Hij is commissaris bij twee andere corporaties.

De aanwezigen stellen zich voor.

3. Verslag ALV d.d. 24 juni 2020

Het verslag van de ALV van 24 juni 2020 wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Presentatie ondernemingskoers

Mevrouw Teitink geeft aan dat normaliter de algemene ledenvergaderingen van De Woningraat twee maal per jaar plaatsvinden. Tijdens de vergadering in juni wordt verantwoording afgelegd over het voorgaande jaar en tijdens de vergadering in november wordt de begroting voor het komende jaar besproken. Recent heeft de RvC de ondernemerskoers voor de komende vier jaar vastgesteld. Mevrouw Teitink presenteert de ondernemerskoers.

Van reis naar route:

De Woningraat is de reis begonnen met de visitatie. Iedere vier jaar moet volgens de Woningwet een corporatie door externen worden gevisiteerd. Dan wordt gekeken wat de huidige stand van zaken is en welke aandachtspunten er zijn voor de komende tijd. Tijdens de visitatieronde zijn de stakeholders (De huurdersraad, wethouders, ambtenaren, RvC, etc.) van De Woningraat geïnterviewd. Mevrouw Teitink geeft aan dat de uitkomsten van de visitatie gezien kunnen worden als nulmeting, de situatie na de fusie tussen WBV Lopik en WBV Oudewater.

Mevrouw Teitink heeft gesproken met de huurdersbelangenvereniging en heeft ook een bijeenkomst belegd met de medewerkers om over de koers te spreken. In de zomerperiode heeft mevrouw Teitink twee dagen 'open deur' gehouden om huurders de gelegenheid te geven met haar in gesprek te gaan over De Woningraat en de toekomst van de corporatie.

De huurders hebben zorgen uitgesproken over de beschikbaarheid van woningen, de betaalbaarheid/huurprijs van woningen en over duurzaamheid.

Keuzes:

Mevrouw Teitink geeft aan dat in zowel Lopik als Oudewater de wachttijden voor het verkrijgen van een huurwoning enorm zijn. Het kan zomaar tien jaar duren voordat iemand die ingeschreven is, voor een huurwoning in aanmerking komt. De woningvoorraad sluit niet aan bij de behoefte van de mensen die ingeschreven staan. Er is behoefte aan woningen voor senioren en compactere woningen.

De Woningraat vindt het belangrijk dat de huren betaalbaar blijven voor een grote doelgroep. Geprobeerd wordt de huurprijs zo laag mogelijk te houden. Ook worden woningen geïsoleerd zodat er minder gestookt hoeft te worden en de woonlasten dalen. Ten aanzien van duurzaamheid sluit De Woningraat aan, bij de landelijke doelstellingen voor huurwoningen.

Wat gaan we doen?

Het nieuw bouwen van woningen is de belangrijkste opgave voor de komende jaren. De nieuwbouw vindt plaats binnen de rode contouren. Om tegemoet te komen aan de woningbehoefte zal er in overleg met gemeente, provincie en rijk ook worden gekeken of het mogelijk is om buiten de rode contouren woningen te bouwen.

De Woningraat zet in op een inflatievolgend huurbeleid. De maximaal redelijke huurprijs wordt teruggebracht van 75 naar 73,5%. De Woningraat vindt het verder belangrijk dat minimaal 70% van de woningen worden verhuurd onder de tweede aftoppingsgrens.

Wat gaan we doen (2)?

De woningen van De Woningraat scoren gemiddeld een B-label ten aanzien van duurzaamheid. Inmiddels is een aantal woningen ook energieneutraal.

Bij De Woningraat is een trainee duurzaamheid werkzaam. Zij heeft recent een plan aan het managementteam gepresenteerd. De Woningraat wil geen eengezinswoningen met energielabel E of lager bezitten. In het plan is vermeld hoe deze woningen worden verduurzaamd. De medewerkers worden getraind om de kwetsbare huurders te ondersteunen.

Dienstverlening

De Woningraat wil klaar staan voor de huurders door in de contacten persoonlijk en betrouwbaar te zijn (bijvoorbeeld door reparatieverzoeken in één keer af te wikkelen en bellers in één keer aan de juiste persoon door te verbinden).

Als het goed is leiden deze acties tot een gemiddelde score ten aanzien van het label van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties huursector (KWH).

In 'mijnwoningraat' kunnen huurders veel zaken online regelen. Niet iedereen kan of wil zaken online regelen en voor hen is er voldoende persoonlijke aandacht.

De Woningraat wil zichtbaar en benaderbaar zijn voor de huurders. De medewerkers zullen naar de huurders toekomen. De titel van de ondernemingskoers is 'De Woningraat komt naar u toe'.

5. Presentatie begroting 2021

Mevrouw Teitink geeft aan dat De Woningraat heeft gekozen voor een inflatie volgende huurverhoging. Op dit moment is nog niet bekend wat de inflatie is maar er wordt uitgegaan van circa 1,2%. Vanzelfsprekend gaat mevrouw Teitink met De Huurdersraat in overleg hoe de huurverhoging zal plaatsvinden. Het overleg vindt meestal aan het begin van het jaar plaats, zodra het huurbeleid vanuit het Rijk definitief is.

De Woningraat zal eenmalig de huren verlagen van de huurders die een te hoge huur hebben ten opzichte van hun gezinsinkomen.

Voorts wordt gekeken om de huren van huurders die bijvoorbeeld vanwege corona geen werk hebben tijdelijk te verlagen.

De gemiddelde huurverhoging (indicatie) is 1,2% maar dat kan per huurder afwijken (vorig jaar bedroeg de huurverhoging de inflatie plus 2,5%). Het voorstel op dit moment is de inflatie plus 1%. De informatie over de huurverhoging wordt opgenomen in de huurderspost.

Onderhoud

De Woningraat heeft voor 2021 € 6 miljoen begroot voor onderhoud.

Het bedrag is als volgt onderverdeeld:

Reparatieverzoeken circa € 475.000.--

Mutatieonderhoud circa € 900.000.--

Planmatig onderhoud circa € 2.100.000.--

Overig circa € 105.000.--.

Het bedrag van € 3,6 miljoen wordt ten laste gebracht van de winst- en verliesrekening.

Daarnaast wordt er van het bedrag ad € 6 miljoen € 2,1 miljoen geïnvesteerd in renovatie, CO2-maatregelen, verbeteringen, etc.

Heffingen

Ook in 2021 moet De Woningraat veel geld betalen aan heffingen.

De Woningraat betaalt in 2021 circa € 1,87 miljoen aan verhuurdersheffing, circa € 580.000.-- aan vennootschapsbelasting, € 30.000,- aan Aw, heffingen, huurcommissie en circa € 16.000.-- aan saneringsheffingen.

Huishoudboekje

De Woningraat ontvangt in 2021 circa € 13,95 miljoen aan huur. Uit de verkoop van woningen is een bedrag begroot van € 475.000.--. Het resultaat is begroot op € 3,3 miljoen. Dit bedrag wordt geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie van woningen en er wordt afgelost op de lopende leningen.

De woningen stijgen in waarde. Het geld zit vast in de stenen. Een aantal projecten kent een onrendabele top.

6. Toelichting stand van zaken diverse projecten

Nieuwbouwprojecten

Het pand aan de Wijngaardstraat met 21 appartementen wordt gebouwd achter het kantoor in Oudewater. De werkzaamheden starten direct na oud en nieuw en de werkzaamheden duren 11 maanden.

De Woningraat ontwikkelt 69 appartementen aan de Schuylenburcht in Oudewater. Het betreft 25 woon-/zorgappartementen en 44 woningen voor verschillende doelgroepen (ouderen, alleenstaanden, jonge gezinnen).

De Woningraat ontwikkelt verder circa 24 appartementen in Oranjepark II.

In de afgelopen twee maanden zijn gesprekken gevoerd over nieuwbouwprojecten in Lopik Oost, Zeldenrust en De Akker. De Woningraat is voornemens om in Lopik Oost 20 nieuwbouwappartementen af te nemen van de ontwikkelaar. Het project Zeldenrust heeft lang stilgelegen maar recent zijn de gesprekken weer opgestart. Zoals het er nu uitziet worden hier 16 appartementen gerealiseerd en vier grondgebonden woningen. Onderzocht wordt of de locatie van de school aan De Akker kan worden herontwikkeld in 30 - 35 appartementen.

Door nieuwbouw te realiseren hoopt De Woningraat dat er senioren van een eengezinswoningen verhuizen naar een appartement zodat er starters op de woningmarkt kunnen instromen.

Mevrouw Teitink licht toe dat Lentehof in het voorjaar 2020 is opgeleverd. Van de 40 huurders hebben 25 huurders een huurwoning achtergelaten.

Renovatie projecten

Mevrouw Teitink geeft aan dat De Woningraat de kwaliteit van woningen belangrijk vindt. In 2021 zullen in totaal 96 woningen worden opgeknapt. Een van de projecten is de renovatie van de woningen aan de Oranje Nassauhof in Lopik. Dit project zou in september 2020 starten maar door corona is er oa. personeel bij de aannemer uitgevallen. De werkzaamheden worden nu over de winter getild en starten in het voorjaar 2021.

Vragen/opmerkingen

Een lid vindt dat het ondernemingsplan, de begroting en de projecten er goed uitzien. Er gaat veel geld om in de nieuwbouw van woningen. Voor corporaties zijn de onrendabele toppen altijd een issue. Het meerjarenperspectief ziet er positief uit. Het lid hoopt dat de plannen waargemaakt kunnen worden.

Er wordt gevraagd of bij de bouw van woningen in Lopik Oost ook senioren-appartementen worden gebouwd.

Mevrouw Teitink antwoordt dat nog geen doelgroepen zijn bepaald. Mevrouw Hermsen geeft aan dat bij de bepaling van het type woningen gekeken wordt naar de spreiding van de type bewoners over de wijk en naar welk doel gerealiseerd moet worden. Bij het project Lentehof zijn seniorenwoningen gebouwd om doorstroming op gang te brengen. De Woningraat wil voorkomen dat er grote clusters met seniorenwoningen ontstaan. Samen met de huurdersraad en de gemeente wordt gekeken welk type woningen in welk project worden gerealiseerd.

Een lid geeft aan dat voor senioren het een probleem kan zijn wanneer hun woning verder van het centrum af staat. Hij oppert bestaand bezit te vervangen voor seniorenwoningen en aan de buitenkant van de dorpen woningen voor jongeren te realiseren. Mevrouw Hermsen geeft aan dat beide gemeenten vergrijzen. Instroom van jongeren is belangrijk voor het behouden van de voorzieningen.

Een lid heeft begrepen dat woningcorporatie Vestia opnieuw geld nodig heeft. Hij vraagt wat dit voor consequenties heeft voor De Woningraat.

Mevrouw Teitink geeft aan dat afgelopen week het Aedes congres (branchevereniging) heeft plaatsgevonden. Medio december komt er meer informatie beschikbaar. Mogelijk moeten alle woningcorporaties opnieuw financieel bijdragen om de tekorten bij Vestia op te lossen.

Een lid pleit er voor, evenals de gemeente Utrechtse Heuvelrug, om de vrijgekomen woningen beschikbaar te stellen voor de eigen inwoners.

Mevrouw Teitink geeft aan dat gisterenavond in de gemeenteraad Oudewater hierover is gesproken. De Woningraat heeft de huisvestingsverordening van de regio ondertekend. Op het moment dat De Woningraat besluit deze verordening niet meer te ondertekenen heeft het consequenties voor andere zaken. Zij vindt het belangrijk om als regio gezamenlijk op te trekken. Zij geeft aan dat in de Lentehof 93% van de huurders afkomstig is uit de gemeente Lopik en bij het project Kardeel Sisal 100% uit de gemeente Oudewater.

Er wordt opgemerkt dat woningcorporaties zijn ontstaan om door en met elkaar mensen een dak boven het hoofd te geven. Door voortschrijdend inzicht zijn de corporaties meer

gaan samenwerken, ook om elkaar de helpende hand te reiken. In de ondernemingskoers mist hij dat de woningcorporatie de inwoners van de gemeente Lopik en Oudewater blijft koesteren. Er komen steeds vaker mensen uit de stad naar de omliggende gemeenten om woningen te kopen dan wel te huren. Ook hij pleit voor het toewijzen van woningen aan de eigen bewoners.

Mevrouw Teitink geeft aan dat ook de Huurdersraad dit standpunt heeft.

Er wordt geconstateerd dat huurwoningen langdurig leeg staan en dat hierdoor huurpenningen worden misgelopen. Mevrouw Teitink antwoordt dat in de afgelopen maanden veel woningen zijn leeggekomen doordat de huurders zijn verhuisd naar de Lentehof. De huurders hebben vaak lang in de woningen gewoond en daarom moeten de woningen worden opgeknapt. Er gelden strikte veiligheidseisen sinds de coronamaatregelen voor het werken in woningen. Hierdoor hebben de werkzaamheden, ook door uitval van personeel, langer geduurd. Ook op dit moment staat nog een aantal woningen leeg.

7. Rondvraag

Een lid vindt het jammer dat er zo weinig leden deelnemen. Hij verzoekt de leden op te roepen deel te nemen aan de vergadering.

Een lid geeft aan dat veel huurders ouder zijn en niet de mogelijkheid hebben om digitaal te vergaderen.

Afgesproken wordt de presentatie te mailen aan de aanwezigen en De Huurdersraad. De ondernemingskoers wordt geplaatst op de internetsite van De Woningraad.

De voorzitter sluit de vergadering omstreeks 20.45 uur.