

## Verslag van de Algemene Ledenvergadering van De Woningraat

Datum: 27 juni 2019

Plaats: De Schouw, M.A.A. Schakelplein 6, te Lopik

---

### Aanwezig:

Aanwezige leden (alfabetische volgorde):

1. G. Bleyenbergh (Garen, Oudewater)
2. W. Dekker (Kapt. v. Zijll-iaan, Benschop)
3. W. van Doorn-de Bruin (Kapt. van Zijll-iaan, Benschop)
4. R. Douw (Oranje Nassaustraat, Benschop)
5. W. v.d. Griff (Herman de Manstraat, Benschop)
6. J.W. Geverding (Juliana van Stolberglaan, Lopik)
7. G. Haars (Wilgenstraat, Lopik)
8. G. van Hooff, (Oude Singel, Oudewater)
9. J. Jaarsveld (Schrieverplein, Benschop)
10. J. de Jong (Kon. Wilhelminastraat, Benschop)
11. C. Sluis (Juliana van Stolberglaan, Lopik)
12. G. Sluys-Steenbergen (Lijsterstraat, Benschop)
13. A. Tukker (Juliana van Stolberglaan, Lopik)
14. H. Tukker (Uitweg, Lopik)
15. G. Vergeer (Kapt van Zijll-iaan, Benschop)

De heer Dekker (voorzitter)

Namens de Raad van Commissarissen

De heer Kenbeek (lid)

Namens de Raad van Commissarissen

Mevrouw Van Ooij (lid)

Namens de Raad van Commissarissen

Mevrouw Teitink (directeur/bestuurder)

Namens de werkorganisatie

De heer Van Schaik (manager bedrijfsvoering)

Namens de werkorganisatie

Martine Piekhaar (verslaglegging)

---

### 1. Opening/mededelingen

De heer Dekker (voorzitter RvC) opent om 20.00 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom bij de ALV van De Woningraat. De locaties van de ALV rouleren en het is de tweede keer dat de vergadering in Lopik wordt gehouden.

De RvC heeft drie nieuwe leden. Deze drie leden zijn zorgvuldig samen met De Huurdersraad geselecteerd. Mevrouw Van Ooij en de heer Kenbeek zijn bij de vergadering aanwezig. Beiden zijn werkzaam en wonen in het werkgebied. De heer Voigt was helaas verhinderd om bij de vergadering aanwezig te zijn, maar is er een volgende keer bij. De heer (Jeroen) Kenbeek en mevrouw (Saskia) Van Ooij stellen zich kort voor.

De heer Lissendorp is enkele weken voordat hij met pensioen is gegaan ziek geworden en daarom ook vanavond niet aanwezig. De ALV wenst de heer Lissendorp beterschap.

In goed overleg met alle partijen is een nieuwe bestuurder geworven. Mevrouw Teitink is per 1 juni jl. in dienst getreden. Marieke Teitink stelt zich voor.

Bericht van verhindering is ontvangen van:  
Mevrouw Kreuze-Middeldorp;  
Mevrouw Mulder.

De aanwezigen wordt gevraagd om de presentielijst te tekenen die rondgaat.

## 2. Verslag ALV d.d. 29 november 2018

Het verslag wordt paginagewijs doorgenomen en vastgesteld.

## 3. Jaarverslag/jaarrekening 2018

Mevrouw Teitink presenteert aan de hand van een PowerPoint-presentatie het jaarverslag 2018.

In de presentatie komen de volgende punten aan de orde:

- Kernwaarden
- Focuspunten
- Raatjes van 2018 per focuspunt
- Verhuringen in 2018
- Huuraanpassing
- Project informatie

### Kernwaarden

• Klantgericht



• Betrokken



• Flexibel



• Ambitieuus



• Professioneel

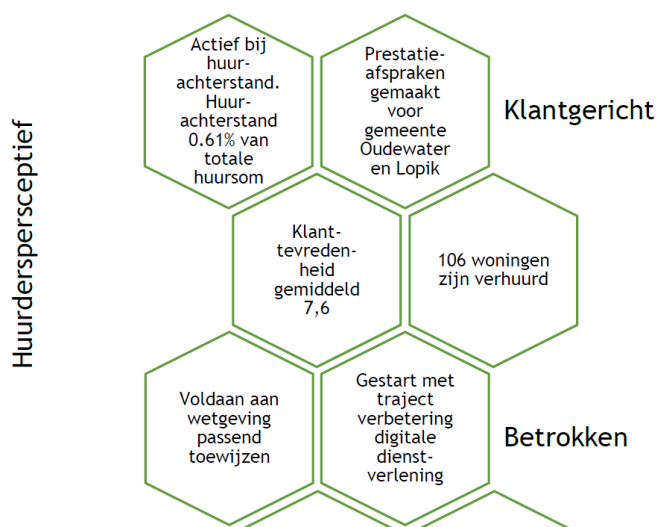


### Focuspunten

Doelstellingen en werkzaamheden in drie focuspunten:

- Huurdersperspectief
- Woningvoorraad
- Organisatie

## Raatjes van 2018 (1)



## Raatjes van 2018 (2)



## Verhuur woningen

In 2018 zijn 106 woningen verhuurd:

- 100 sociale huurwoningen
  - 97 woningen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798,- (overig aan middeninkomens)
- 5 intramurale woningen
- 1 woning in de vrije sector (huur > € 710,68)

## Huuraanpassing 2018

Huur in verhouding tot de max. redelijke huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurverhoging in %
>75%	642	1,11
60-75%	824	2,88
<60%	271	3,90
Inkomensafhankelijk	69	5,40

## Renovatieprojecten

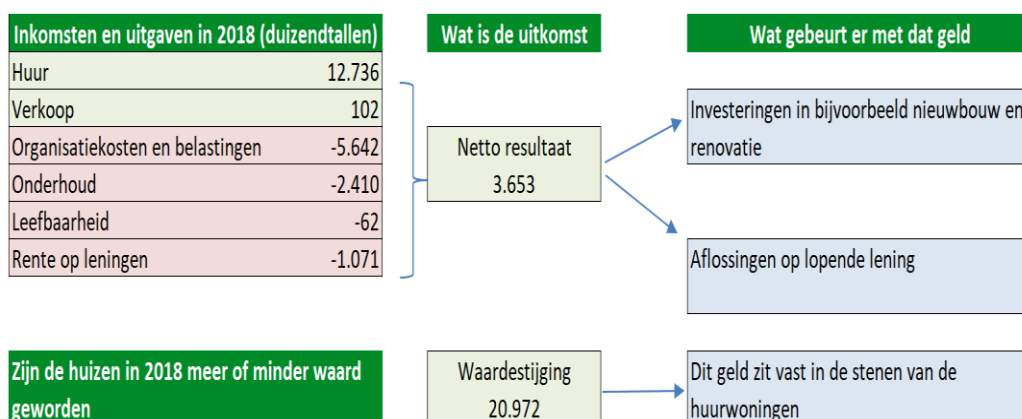
Afgerond in 2018

- Juliana van Stolberglaan, Lopik. Werkzaamheden: nieuwe gevel, isolatie, dak, installaties en zonnepanelen.
- De Akker, Lopik. Werkzaamheden: upgrade uitstraling, zonnepanelen, nieuwe kozijnen en insolatie, A+ label.
- Thomashuis, Lopik, binnenrenovatie.

## Financiën: onderhoud

Reparatie + mutatie onderhoud + basiskwaliteit	€1.908.000
Planmatig onderhoud	€680.000
Investerings: Renovatie + isolatiemaatregelen	€4.878.000
<b>Totaal</b>	<b>€7.466.000</b>

## Financiën



## Nieuwbouwprojecten

In 2018 geen nieuwbouwprojecten opgeleverd.

In uitvoering:

- Lentehof, 40 app. Lopik (2020)
- Kardeel/Sisal, 30 egw. Oudewater (2019)

In voorbereiding:

- Wijngaardstraat, 21 app. Oudewater (2020-2021)
- Schuylenburcht, 64 app. Oudewater (2022-2024)

Op termijn in voorbereiding o.a.:

- Zeldenrust, Benschop
- Oranjepark, Oudewater

Er waren geen vragen.

De ALV stemt in met het jaarverslag en de jaarrekening 2018.

### **4. Toelichting nieuwbouwprojecten**

Lentehof, Lopik



Kardeel/Sisal, Oudewater



**Een huurder geeft aan dat vorig jaar door De Woningraat is aangekondigd dat op de President Kennedylaan in Lopik nieuwe daken zouden komen. Wat is de stand van zaken hiervan?**

*De werkorganisatie gaat dit nakijken en komt hier bij de huurder op terug.*

Een huurder geeft aan het jammer te vinden dat bij de Burg. Zielhuishof in Benschop geen liften zijn gemaakt.

## 5. Rondvraag

In de rondvraag zijn de volgende vragen gesteld. (Vragen die individuele bewoners betreffen wordt door de werkorganisatie, in verband met de privacy, bij de betreffende bewoner op teruggekomen. Hetzelfde geldt wanneer er vragen voor of over andere huurders zijn gemaakt. Tijdens de vergadering zijn de adressen genoteerd.)

**Vraag huurder: hoe vaak moeten zonnepanelen worden schoongemaakt.**

*Antwoord mevrouw Teitink: dit hangt af van de locatie van deze panelen. In een bosrijke omgeving moeten de panelen bijvoorbeeld sneller schoongemaakt worden. De leverancier kan de panelen 'uitlezen' en wanneer blijkt dat de opbrengst terugloopt, dan kan dit o.a. betekenen dat de panelen moeten worden schoongemaakt.*

**Verzoek huurder: de noodverlichting bij de J. van Stolberglaan in Lopik is wel boven aangebracht, maar niet beneden. Kan dit alsnog gebeuren?**

*Reactie: het wordt nagekeken door de werkorganisatie die hier bij de huurder, die dit verzoek heeft ingebracht, op terugkomt.*

**Opmerking huurder: de Lentehof in Lopik zou in september/oktober worden opgeleverd. De bouw heeft echter vertraging opgeleverd. Hierdoor woont de huurder nog in zijn oude woning (die 100 jaar oud en tochtig is) en krijgt nu weer een huurverhoging van 4%, terwijl naar zijn mening De Woningraat in gebreke is gebleven.**

*Mevrouw Teitink begrijpt dat dit voor de bewoner vervelend is, maar de geldende regels zijn toegepast.*

**Opmerking huurder: Bij de Burg. Zielhuishof in Benschop is de galerij opgeknapt en deze ziet er nu weer mooi wit uit. Komen hier nu ook nieuwe lampen? Het ziet er nu niet uit. De huidige lampen zijn gebroken wit.**

*Reactie: het wordt nagekeken door de werkorganisatie die hier bij de huurder, die dit verzoek heeft ingebracht, op terugkomt.*

**Opmerking huurder: Bij het Schrieverplein (in Benschop) staat in een tuin het onkruid zo hoog dat hier hinder van wordt ondervonden als door de brandgang achter de huizen wordt gelopen.**

Reactie: de werkorganisatie gaat hiernaar kijken.

**Opmerking huurder: hetzelfde gaat op voor de tuinen in de Eksterstraat in Benschop.**

Reactie: ook hier gaat de werkorganisatie naar kijken.

**Opmerking huurder: in Benschop zijn een beperkt aantal senioren huurwoningen beschikbaar. Recentelijk is een van deze woningen vrijgekomen waar ook een traplift in zat. In deze woning is nu iemand van 55 jaar uit Nieuwegein komen wonen en de traplift is uit de woning verwijderd.**

*Mevrouw Teitink geeft aan dat de traplift een WMO-voorziening is van de gemeente die uit de woning wordt verwijderd wanneer de huurder voor wie deze was bestemd de woning verlaat. De Woningraat mag 25% van haar woningen toewijzen aan huurders van Benschop. De andere 75% wordt via WoningNet toegewezen.*

**Een andere huurder geeft aan hetzelfde te hebben meegemaakt in een complex die bestemd is voor huurders van 55+. Hier is een nieuwe huurder komen wonen die 28 jaar oud is.**

**Opmerking huurder: in de Reigerhof en Berkhof in Lopik zijn aan de achterkant (hoge) schuttingen neergezet en een afdak aangebouwd. Mag dit?**

Reactie werkorganisatie: als dit volgens de regels is gebeurd wel. Wanneer de bewoner van het huurhuis verhuist moet de woning weer in oude staat worden teruggebracht en moet het verwijderd worden. De werkorganisatie zal ter plekke gaan kijken.

**Vraag huurder: wordt een statushouders er ook op gewezen dat zij de tuin moeten onderhouden?**

Reactie mevrouw Teitink: dit staat in het onderhouds ABC, maar wellicht is het ook een goed idee om hier bij het intakegesprek aandacht aan te besteden.

## 6. Sluiting

De voorzitter sluit om 21.00 uur de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.