

Verslag van de Algemene Leden Vergadering van De Woningraat

Datum: 29 november 2018

Plaats: Dorpshuis XXL, Oranje-Nassaustraat 31 te Benschop.

Aanwezig:

Leden:

F.M. v.d. Heuvel (Brede Dijk, Oudewater)
G. Haars (Wilgestraat, Lopik)
G. Bleyenbergh (Garen, Oudewater)
T. Nederend (Tol, Oudewater)
W. Kreuze (Brede Dijk, Oudewater)
De heer en mevrouw T. de Jong (Kon. Wilhelminastaat)
J.W. Geverding (Juliana van Stolberglaan, Lopik)
M. Boumans (De Hof 1, Benschop)
G. van Hazendonk (Groenenhof, Benschop)
J. van Hazendonk (Kapt. v. Zijllaan, Benschop)
W. Dekker (Kapt. v. Zijllaan, Benschop)
J.L. Tigges (De Hof, Benschop)
A. Tukker (Juliana van Stolberglaan, Lopik)
H. Tukker (De hof, Benschop)
De heer en mevrouw J.A. Borst (Reigerhof, Lopik)
A. v.d. Griff (Herman de Manstraat, Benschop)
A. de Zeeuw (Oranje Nassauhof, Lopik)
A. Teeuw (Oranje Nassauhof, Lopik)
A. de Zeeuw (Oranje Nassauhof, Lopik)
C. Sluis (Juliana van Stolberglaan, Lopik)
B.G. Groeningen ((Kapt v. Zijllaan, Benschop)
G. van Hoven (Oudewater)
H. Kali (H. De Manstraat, Benschop)

De heer Dekker (voorzitter)

Namens Raad van Commissarissen

De heer Henseler (lid)

Namens Raad van Commissarissen

De heer Wieringa (lid)

Namens Raad van Commissarissen

Mevrouw Sijbrandij (lid)

Namens Raad van Commissarissen

De heer Lissendorp (directeur/bestuurder) Namens de werkorganisatie

Martine Piekhaar (verslaglegging)

1. Opening/mededelingen

De heer Dekker (voorzitter RvC) opent om 20.02 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom bij de derde ALV van De Woningraat in Benschop.

In het komende half jaar vinden er wisselingen in de RvC plaats. Twee termijnen lopen af en wel van de heren Henseler en Wieringa. In nauwe samenwerking met De Huurdersraat zijn drie nieuwe leden geselecteerd. Deze nieuwe RvC-leden zullen bij de ALV in juni aanwezig zijn.

Daarbij gaat ook per 1 juli 2019 de directeur/bestuurder de heer Lissendorp met pensioen. De procedure voor de nieuwe bestuurder is gestart en de vacature staat op de website.

De aanwezigen worden gevraagd om de presentielijst te tekenen.

2. Verslag ALV d.d. 27 juni 2018

Het verslag wordt paginagewijs doorgenomen en vastgesteld.

3. Presentatie Begroting 2019 (meerjaren begroting 2019 – 2028)

Aan de hand van een presentatie presenteert de heer Lissendorp de begroting 2019 en de meerjaren begroting 2019 – 2028.

De volgende zaken komen aan de orde:

Uitgangspunten begroting 2019

- Betaalbaarheid woningen voor lagere inkomens
- Planontwikkeling nieuwbouw projecten
- Renovatie diverse complexen
- Periode 2019 – 2020: € 800.000 extra investeren in isoleren woningen (label B)
- Onderhoud van het woningbezit
- Aantrekken nieuwe leningen € 11 miljoen
- Aflossing leningen van € 1,12 miljoen
- Rijksheffingen € 5,6 miljoen

Huurverhoging 2019

- Indicatie gemiddelde huurverhoging 2,9% (1% + 1,9% inflatie)
- Minister bepaalt huurbeleid
- Inkomensafhankelijke huurverhoging voor hogere inkomens (hoger dan € 41.836,-)
- Lagere inkomens gedifferentieerde huurverhoging
- Huurverhoging op basis van kwaliteit en huurprijs
- Overleg met De Huurdersraat
- Informatie in Huurderspost

Nieuwbouwprojecten

Lentehof	2019	40 sociale huurapp.
Noort-Syde II	2019	30 sociale huur egw.
Wijngaardstraat	2021	21 sociale huur app.
Schuylenburcht	2022 2024	ca 30 sociale huurapp. ca 30 sociale huurapp.
Zeldenrust Lopik Oost	2022 ? 2024 ?	ca 20 sociale huurwon. ca 20 sociale huurapp.
Oranjepark II	2026	ca 18 sociale huurapp.
Investering		€ 31.550.000

De directeur/bestuurder licht de vertraging bij het project Lentehof toe. De vertraging is te wijten aan het feit dat er onvoldoende wapening door de fabrikant was aangebracht in de prefab betonwanden op de begane grond. Hierdoor moest extra wapening tussen de betonwanden worden aangebracht, hetgeen de vertraging heeft veroorzaakt. Tot twee keer toe heeft De Woningraat geen toestemming gegeven voor het storten van betonwanden en verdiepingsvloer omdat de wapening niet voldeed aan de eisen. Inmiddels heeft de aannemer het volgens de geldende normen hersteld. De schatting is dat de vertraging voor de oplevering zes maanden bedraagt. Alle huurders worden nog via een brief geïnformeerd en er wordt ook een informatieavond georganiseerd om de bewoners nader in te lichten.

Renovatie projecten 2019

Benschop	8 woningen	Burgemeester Zielhuishof
Oudewater	29 woningen	Papekopperstraatweg Diemberbroek Van de Veenstraat Titus Brandmastraat Pr. Margrietstraat Pr. Beatrixstraat

- Geraamde investering 37 woningen € 1,8 miljoen
- Energie beperkende maatregelen € 300.000

Jaarplan 2019

- KWH-huurlabel
- Prestatieafspraken maken met huurders en gemeenten Lopik en Oudewater o.b.v. Woonvisie
- Maatregelen CO2-reductie, € 400.000
- Plaatsen zonnepanelen op eengezinswoningen
- Actualiseren energie labels
- Klantportaal voor huurders
- Totale kosten € 578.000

De voorzitter van De Huurdersraat stelt voor om in de Huurderspost aandacht te besteden waarom mutatie woningen lang(er) leeg staan. De Huurdersraat krijgt hier vaak vragen over. De heer Lissendorp licht toe dat de reden is dat er moeilijk een aannemer te vinden is die de mutatie werkzaamheden wil uitvoeren. Door het grote aanbod in werk is er een tekort aan aannemers.

Onderhoud 2019 (bedrag x € 1.000,-)

• Klachten onderhoud	435
• Mutatie onderhoud (basiskwaliteit + isolatie)	1.030
• Mutatie onderhoud (doorstroming)	885
• Planmatig onderhoud	1.326
• Renovatie projecten	2.103
• VVE-beheer/energielabels/conditiemeting	123
Totaal uitvoering	5.902

• Schilderwerk	177
• Contract onderhoud	95
• Contract CV-onderhoud	118
• CV en MV vervanging	125
• Balkons en galerijen	36
• Huismeester	29
• Vervangen keukens, badkamers, toiletten	192
• Groenvoorziening en terrein	82
• Goten en daken	10
• Gevels en kozijnen	191
• Reiniging	78
• Onvoorzien keukens, badkamers, toiletten	100
• Onvoorziene uitgaven	75
• Overig	18
• Totaal planmatig onderhoud	1.326

Heffingen

Heffingen 2019:

• Verhuurderheffing	1,7 miljoen
• Vennootschapsbelasting	0,5 miljoen
• Saneringsheffing	0,2 miljoen
Totaal	2,4 miljoen

Vennootschapsbelasting 2017-2019: 3,9 miljoen te betalen in 2019

Bedrijfsopbrengsten 2019 (bedrag x € 1.000,-)

• Huren	13.403
• Geactiveerde productie	164
• Overige	46
Totaal	13.613

Bedrijfslasten 2019 (bedragen x € 1.000,-)

• Afschrijvingen/onrendabele toppen	1.899
• Salarissen, pensioenen, sociale lasten	1.603
• Onderhoud (exclusief renovatie)	3.395
• Heffingen (verhuurdersheffing, VPB en sanering)	2.420
• Directe/overige bedrijfslasten*	1.999*
• Totaal	11.316

*

• belastingen/verz.	819
• leefbaarheid	91
• beheerlasten	1.053
• Overig	36

Winst- en verliesrekening (bedragen x € 1.000,-)

• Totaal bedrijfsopbrengsten	13.613
• Totaal bedrijfslasten	- 11.316
• Rentelasten	- 1.140
• Waarde stijging woningen	6.542
• Jaarresultaat	7.699

Zonder onrendabele top van € 1,6 miljoen en niet-gerealiseerde waarde stijging woningen is het resultaat € 2,7 miljoen positief.

Er waren verder geen vragen naar aanleiding van de toelichting van de begroting.

De RvC heeft de begroting voor 2019 goedgekeurd. De voorzitter vraagt of de aanwezigen met de begroting 2019 instemmen. De aanwezige leden stemmen in met de begroting 2019.

4. Rondvraag

Vraag: door aanbrengen van zonnepanelen gaat de waarde van de woning omhoog. Houdt de corporatie hier rekening mee dat dit mogelijk is?

Reactie/antwoord: de heer Dekker (de voorzitter van de RvC) licht toe dat ook als dit het geval is, dit geen directe gevolgen voor de huurder heeft.

Vraag: is het een mogelijkheid dat de corporatie in het kader van het milieubeleid zonnecollectoren op het huis plaatst voor de warmwatervoorziening in het huis?

Reactie/antwoord: de heer Lissendorp geeft aan dat nu combiketels geplaatst worden die warmte leveren voor de woning en warm water. Wanneer alle woningen gasloos moeten worden gemaakt, moet naar een andere oplossing gekeken worden. Het plaatsen van warmtepompen is nu nog een te kostbare optie. Wellicht dat er in de loop der jaren een alternatief komt dat goedkoper is.

Vraag: de investering in warmtepompen bedraagt € 12.000,- á €16.000,- per woning. Wat levert deze investering op? En wat moeten huurders minder betalen aan energiekosten en in hoeveel tijd is deze investering terugverdiend.

Reactie/antwoord: de heer Lissendorp geeft aan dat warmtepompen afhankelijk van het type veel energie verbruiken. Er zijn ongeveer 20 á 22 zonnepanelen nodig om een warmtepomp te laten draaien. Het is daarom nog niet rendabel. Daarnaast moet de energieleverancier het ook aan kunnen met betrekking tot de elektra infrastructuur.

Vraag: over het terugleveren van extra energie, die door middel van zonnepanelen is verkregen, wordt nu belasting betaald. Is het mogelijk dat de zonne-energie opgeslagen wordt in een accu?

Reactie/antwoord: de heer Lissendorp geeft aan dat de industrie hier wel aan werkt. Het kopen van een accu voor een woning is nu nog heel kostbaar en daarnaast moet er ook de ruimte zijn in de woning zelf om de accu te kunnen plaatsen.

Vraag: wanneer een bewoner geen computer heeft, hoe kan de bewoner dan zoeken en inschrijven voor een andere woning.

Reactie/antwoord: de heer Lissendorp geeft aan dat wanneer niemand in de directe omgeving van de bewoner kan helpen, dat het Klant Contact Centrum kan helpen om in

te loggen in WoningNet. Dit kan ook op de servicepunten. De voorzitter van De Huurdersraad stelt voor om dit ook in de Huurderspost te zetten.

Vraag: in het verleden werden woningen van Goed Wonen, die te koop aangeboden werden, eerst via een brief aan de huurders aangeboden. Deze zomer is een woning te koop aangeboden zonder dat deze aan de huurders is aangeboden.

Reactie/antwoord: de heer Lissendorp geeft aan dat de woning via het lokale krantje en op de website van De Woningraat wordt aangeboden.

Vraag: waarom worden niet alle woningen via Woningnet aangeboden?

Reactie/antwoord: de heer Lissendorp geeft aan dat de algemene regel is dat woningen op WoningNet komen. Behalve woningen voor statushouders of woningen met een clause. De corporatie moet een bepaald percentage woningen per jaar aan statushouders verhuren. Hierbij is de corporatie afhankelijk van het COA en gemeente voor het aanleveren van kandidaten. Eventuele leegstandkosten worden vergoed door de overheid.

Vraag: wij wonen al 28 jaar in hetzelfde huis en willen kleiner gaan wonen, maar komen vanwege ons inkomen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Is hier geen oplossing voor?

Reactie/antwoord: de heer Lissendorp geeft aan dat in de wet is vastgelegd dat de corporaties passend moeten toewijzen. Woningzoekenden met een inkomen hoger dan de grenzen van passend toewijzen komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. De corporaties kunnen hier niets aan veranderen.

Aedes (de branchevereniging) is hierover aan het lobbyen in Den Haag, maar het kan nog wel een aantal jaren duren voor de wet hierop wordt aangepast als dit al überhaupt gaat gebeuren.

Vraag: na de renovatie is aangegeven dat voor het verbeteren van de woning geen huurverhoging wordt gegeven. Nu wordt toch een huurverhoging doorberekend.

Reactie/antwoord: de heer Lissendorp geeft aan dat dit om de reguliere huurverhoging per 1 juli gaat, dit staat los van de renovatie van de woning.

Vraag: waarom wordt de Lentehof opgeleverd met gasaansluiting en is het niet verboden om woningen die voor 65+ zijn bestemd te bouwen met een gasaansluiting?

Reactie/antwoord: de heer Lissendorp geeft aan dat het project al een aantal jaren in ontwikkeling was en het bouwen van woningen zonder een gasaansluiting recent pas verplicht is geworden. Woningbouwvereniging Lopik heeft er destijds voor gekozen om de woningen met gasaansluiting te ontwikkelen. Het is niet bij de wet verboden om bij woningen voor 65+ een gasaansluiting te plaatsen. De heer Lissendorp gaat dit intern nog wel bespreken in het licht gezien van de veiligheid, elektrisch koken is voor ouderen in principe veiliger.

Vraag: hoe lang bedraagt de vertraging bij de oplevering bij de Lentehof.

Reactie/antwoord: de heer Lissendorp geeft aan dat de schatting op dit moment is dat dit een half jaar is. De woningen zullen niet eerder dan september/oktober 2019 opgeleverd worden.

Vraag: is het mogelijk dat de corporaties gebouwen die niet van henzelf zijn vol leggen met zonnepanelen?

Reactie/antwoord: de heer Lissendorp geeft aan dat dit op basis van de Woningwet niet mag. De corporatie zou dan als energieleverancier gaan optreden.

Suggestie: Zijn tiny houses een suggestie voor Lopik?

Antwoord/reactie: de voorzitter van De Huurdersraad geeft aan dat De huurdersraad dit a.s. maandag in een overleg met de gemeente van Oudewater en Lopik ook aankaart. De heer Lissendorp vult aan dat tiny houses relatief een groot aantal meters grond in beslag nemen voor een relatief weinig aantal woningen. Ook gezien de grondprijzen in het Groene Hart kunnen hier beter appartementen op gebouwd worden.

Vraag: waarom kan De Woningraat het aanbrengen van de kapotte ruit bij de bewoners op de Juliana van Stolberglaan niet zelf oppakken en betalen uit de post die is achtergehouden voor de aannemer?

Reactie/antwoord: de heer Lissendorp geeft aan dat de aannemer verantwoordelijk is voor het herstel. Wanneer De Woningraat dit doet dan vervalt de garantie.

Tijdens de vergadering zijn een aantal klachten door de leden aangegeven, deze worden in een tabel opgenomen en als bijlage bij de notulen gevoegd. De heer Lissendorp zegt ter vergadering toe deze klachten door de werkorganisatie te laten uitzoeken en indien van toepassing krijgen de betreffende bewoner(s) een terugkoppeling.

Er waren verder geen vragen meer voor de rondvraag.

Er wordt met bloemen afscheid genomen van de heren Wieringa en Henseler die respectievelijk per 1 januari en per 1 maart 2019 de RvC verlaten omdat hun termijn erop zit. Beiden komen oorspronkelijk uit de RvC van Goed Wonen. Zij worden bedankt voor hun inzet en de deskundigheid die zij meebrachten.

De heren Wieringa en Henseler bedanken op hun beurt de huurders voor het vertrouwen. Zij hebben het volste vertrouwen in De Woningraat en de RvC.

5. Sluiting

De voorzitter sluit om 22.00 uur de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.

Onderwerp	Klacht	Plaats	Adres
Elektriciteit - hotelschakelaar	Hotelschakelaar werkt niet meer. Klant Contact Centrum heeft aangegeven dat bewoner het zelf moet oplossen. Lid geeft aan dat dit gevaarlijk is.	Oudewater	Achterom 2
Leeg staan van woning	Woning staat al een jaar leeg en is gerenoveerd.	Lopik	Sluisweg 3
Leeg staan van woning	Woning heeft vier maanden leeg gestaan.	Lopik	Wilgstraat 10
Onderhoud zonnepanelen	Zonnepanelen zijn (nog) niet gereinigd. Had volgens contract wel moeten gebeuren.	Oudewater	Brede Dijk 12
Glas moet vervangen worden.	Glas dat gebarsten is na renovatie, is nog niet vervangen en al eerder gemeld (ook op ALV 27 juni 2018). <i>(Is na renovatie. Valt onder garantie aannemer).</i>	Lopik	Juliana van Stolberglaan 89
Dakgoot lekt	Verschillende mensen hebben hiernaar gekeken, maar is nog niet hersteld en huurder heeft niets meer van vernomen	Lopik	Oranje-Nassauhof 51
Riolering	Riolering ligt in een knik waardoor de afwatering niet goed functioneert. Is al 1,5 jaar geleden gemeld. <i>Valt nog onder garantie aannemer?</i>	Benschop	Hof van Zijll
Groen voorziening Bomen	Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de bomen. De gemeente of De Woningraat? Huurder heeft zonnepanelen op het dak liggen.	Benschop	Kapitein van Zijllaan 23