

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van De Woningraat

Datum: 27 juni 2018

Plaats: Zalencentrum, Westsingel 2 te Oudewater.

Aanwezig:

De heer Dekker (voorzitter)	Namens Raad van Commissarissen
De heer Schoonderwoerd (lid)	Namens Raad van Commissarissen
De heer Henseler (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 20.05 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom bij de eerste ALV van De Woningraat in 2018. Het is de tweede keer dat een ledenvergadering van De Woningraat wordt gehouden.

Bericht van verhindering is ontvangen van:

De heer Giessen

Mevrouw Kreuze-Middeldorp

De heer Tigges

2. Verslag ALV d.d. 19 december 2017

Het verslag wordt paginagewijs doorgenomen en vastgesteld.

De aanwezigen worden gevraagd om de presentielijst te tekenen.

3. Jaarverslag/jaarrekening 2017 (lag ter inzage op de servicepunten in Benschop, Lopik en Oudewater)

Aan de hand van een presentatie presenteert de heer Lissendorp het jaarverslag/jaarrekening 2017.

De volgende zaken komen aan de orde:

- Fusie
- Verhuur woningen
- Huurverhoging 2017
- Verkoop woningen
- Onderhoud
- Renovatieprojecten
- Nieuwbouwprojecten
- Financiën

Fusie

- Per 1 juli 2017 fusie van de drie verenigingen
 - Goed Wonen Benschop
 - Wbv. Lopik
 - Wbv. Oudewater
 - De Woningraat
 - Drie jaarrekeningen in 1 geconsolideerd
- Dienstverlening op peil houden
- KWH-huurlabel gekregen
- Integratie werkorganisatie
- Afstemmen processen – procedures
- Werving leden Raad van Commissarissen

Werving leden Raad van Commissarissen (RvC).

Drie leden van de RvC vertrekken tussen 1 juli en 31 december 2018. De werving is recent gestart. Er worden drie nieuwe leden geworven, waarna de RvC uit 5 leden bestaat.

Verhuur woningen

In 2017 zijn 131 woningen verhuurd:

- 121 sociale huurwoningen (max. inkomen € 36.165), waarvan 12 woningen aan statushouders
- 5 sociale woningen aan middeninkomens
- 5 vrije sector woningen (huur > € 710,68)

Huurverhoging

	Staffel	Huurverhoging in %	Gemiddelde huurverhoging
Wbv Lopik	>75%	0,3	0,83
	60-75%	0,9	
	<60%	1,5	
Goed Wonen	>75%	0,3	0,59
	60-75%	0,8	
	<60%	1,3	
Wbv Oudewater	>75%	0,3	0,94
	60-75%	1,3	
	<60%	1,9	

Verkoop woningen

- In 2017 12 woningen verkocht
- 3 MGE-woningen opnieuw verkocht
- 9 woningen verkocht aan zittende huurders of bij mutatie
- gestopt met verkoop woningen vanwege grote vraag naar huurwoningen

Onderhoud

- Reparatieverzoeken € 458.000,-
- Mutatiewerkzaamheden € 761.000,-

- incl. isolatiemaatregelen
- Basiskwaliteit € 202.000,- in 29 woningen
- Planmatig onderhoud € 1.319.000,-

Deze bedragen zijn van alle drie de corporaties vanaf 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017

Renovatieprojecten (1)

Renovatie 16 woningen Oudewater

(Herman de Manstraat, Van Ouwaterstraat, Van Swietenstraat, Lange Burchwal)

- Opgeleverd 2017
- Totale kosten € 1.042.000,-
- Inclusief isolatie maatregelen
- Plaatsen kunststofkozijnen met HR++ glas
- Vervangen keuken, toilet, douche
- Aanbrengen mechanische ventilatie

Renovatieprojecten (2)

Renovatie 14 woningen Oudewater

(Papekopperstraatweg, Diemberbroek, Van der Veenstraat, T. Brandsmastraat)

- Juli 2018 aanbesteding
- Start uitvoering na de zomer 2018
- Inclusief isolerende maatregelen

Geen enkel project wordt meer uitgevoerd zonder dat er isolerende maatregelen worden gedaan. Het streven is om na isolerende maatregelen op label B uit te komen.

Renovatieprojecten (3)

Renovatie 12 woningen Cabauw

(Nobelaerweg)

- Opgeleverd 2017
- Totale kosten € 962.000,-
- Inclusief isolatie maatregelen
- Uitbouw begane grond

Renovatieprojecten (4)

Renovatie 15 woningen Lopik

(Juliana van Stolberglaan)

- Start 2017
- Oplevering 2018
- Begroting € 1.240.000,-
- Nieuwe energiezuinige schil
- Frisse uitstraling

Renovatieprojecten (5)

Thomashuis Lopik

(Rietkraag 15- 17)

- Woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking
- Start 2017
- Opgeleverd april 2018
- Kosten € 590.000,-

Renovatieprojecten (6)

*Renovatie 49 woningen Lopik
(De Akker)*

- Start werkzaamheden begin 2018
- Oplevering gepland september 2018
- Begroting € 3.500.000,-
- Grootschalige renovatie (nieuwe daken, nieuwe buitengevels)
- Isolatiemaatregelen

Renovatieprojecten (7)

*Renovatie 8 woningen Benschop.
(Burgemeester Zielhuishof)*

- Uitwerking renovatieplan
- Start uitvoering na zomer 2018
- Oplevering 2018 – 2019
- Begroting € 484.000,-
- Isolatiemaatregelen

Een lid geeft aan dat de bewoners niet meer geloven dat de renovatie gaat plaatsvinden omdat zij er al zolang op wachten (drie jaar). De heer Lissendorp geeft aan dat de voorgeschiedenis bekend is. In eerste instantie zou het project 'als nul op de meter' worden uitgevoerd. De Woningraat vond het bedrag van 1 mio dat dit zou gaan kosten niet verantwoord. Dit is ook aan de bewoners toegelicht. Er worden nu ook isolerende maatregelen genomen en er worden nieuwe hr-ketels geplaatst. Gestreefd wordt om label B te halen. Na de zomer is weer een vergadering met de bewoners.

Nieuwbouwprojecten

In 2017 zijn geen nieuwbouwprojecten opgeleverd.

In uitvoering:

- Lentehof, 40 app. Lopik (2e kwartaal 2019)
- Kardeel/Sisal, 30 egw. Oudewater (november/december 2018)

In voorbereiding:

- Wijngaardstraat, 21 app. Oudewater (2019)
- Schuylenburcht, 40 - 60 app. Oudewater (2020 - 2023)

Op termijn in voorbereiding:

- Zeldenrust, Benschop
- Oranjepark 2, Oudewater

Een lid vraagt of iemand met veel spaargeld ook in aanmerking kan komen voor een woning in de Lentehof.

De directeur/bestuurder antwoordt dat wanneer iemand een laag inkomen heeft en een vermogen tot een bepaalde grens ook in aanmerking kan komen voor een huurwoning in de Lentehof. De mensen vanuit De Woongroep krijgen voorrang, maar moeten ook voldoen aan de eisen die aan het inkomen en vermogen worden gesteld.

Een deel van de woningen is al toegewezen en alle huurders voldoen aan de eisen die gesteld zijn in de Woningwet. Naar het zich nu laat aanzien worden alle 40 woningen verhuurd aan inwoners van Lopik.

Financiën: onderhoud (x € 1.000)

Reparatie + mutatie onderhoud + basiskwaliteit	1.232
Planmatig onderhoud	1.319
Renovatie (16 Oudewater 12 Cabouw) incl. isolatiemaatregelen	2.004
Totaal	4.555

Financiën (inkomsten en uitgaven)

- Inkomsten € 14,8 miljoen
- Uitgaven € 21,3 miljoen
- Resultaat (negatief) € 6,5 miljoen

Nieuwe waarderingmethode

- Waardestijging bezit (MW) € 19,3 miljoen
- Resultaat € 12,8 miljoen
- Eigen vermogen 2017: € 35,5 miljoen.
Op basis van marktwaarde in
verhuurde staat € 214,8 miljoen.

Naar aanleiding van de presentatie waren er verder geen vragen meer.

De voorzitter deelt de leden mee dat de accountant De Woningraat heeft gecompimenteerd met de uitstekende gecombineerde jaarrekening van de drie gefuseerde corporaties. Dit maakt de accountant wel anders mee! Ter vergadering wordt geapplaudisseerd voor de manager bedrijfsvoering die hiervoor verantwoordelijk is en ook aanwezig is.

De ALV stemt in met het jaarverslag en jaarrekening 2017.

4. Rondvraag

Een lid is van mening dat de dienstverlening na de fusie er voor de huurders van Lopik en Benschop op achteruit is gegaan. Er zijn klachten die al een half jaar lopen. Als voorbeeld noemt het lid het ramenlappen en het schoonmaken van de hal in het complex Stolberglaan. Na de fusie wordt de hal niet meer schoongemaakt en ook een deel van de ramen op de bovenverdieping worden niet meer gezeemd. Dit werd voor de fusie wel gedaan. Volgens het lid helpt schrijven en bellen niet.

De heer Lissendorp antwoordt dat het klantcontactcentrum (KCC) geen onderscheid maakt tussen bewoners bij de afwikkeling van zaken. Wanneer het schoonmaak programma voor de fusie anders was dan daarna moet hiernaar gekeken worden, ook in relatie tot de servicekosten. De heer Lissendorp gaat dit punt intern aankaarten zodat er actie op wordt ondernomen.

Een lid geeft aan dat het feit dat bepaalde ramen niet meer worden gezeemd te maken heeft met de arbeidswetgeving. Om bij deze ramen te komen moet de glazenwasser over een balkon klimmen. Dit mag volgens de arbeidswet niet.

Hetzelfde lid maakt melding van een schuifdeur in het complex Stolberglaan dat na de renovatie niet meer goed sluit en een raam dat niet meer opengaat. Wat wordt hieraan gedaan?

De heer Lissendorp antwoordt dat de aannemer dit in orde moet maken. Omdat de aannemer dit nog steeds niet heeft gedaan is de laatste termijn nog niet betaald. Het probleem ligt bij de onderaannemer die aangeeft geen tijd te hebben om dit op te lossen. De Woningraat is er actief mee bezig en wanneer het nog langer gaat duren gaat de corporatie op kosten van de aannemer de schuifdeur en het raam laten maken door een andere aannemer.

Een lid meldt dat een bewoner die al twee jaar geleden is overleden, nog steeds wordt aangeschreven voor het lidmaatschapsgeld. Bij het KCC geven ze aan dat dit niet bekend is. Het is inmiddels opgelost.

Een lid meldt dat wanneer je in Benschop huurde via Goed Wonen je automatisch lid was van de vereniging en dit bedrag werd, verdeeld over 12 maanden, ook automatisch iedere maand bij de huur afgeschreven. Nu ontvangen de huurders een aparte rekening met het verzoek dit binnen 14 dagen te betalen met daarbij de melding dat als de huurder geen lid meer wil zijn van de vereniging dit kan worden opgezegd. Het lid vindt dit verwarrend voor oudere mensen.

De heer Lissendorp geeft aan dat het lidmaatschap vrijwillig is en daarom niet automatisch wordt afgeschreven. De voorzitter vult aan dat het mooi is dat deze huurder voor de oudere bewoners meedenkt.

Een ander lid geeft aan dat wanneer er een klacht of iets anders bij het kantoor wordt gemeld, vaak gezegd wordt dat het niet bekend is en er niets mee wordt gedaan.

De heer Lissendorp geeft aan dat het correcte antwoord moet zijn dat de persoon het niet weet, maar dit gaat uitzoeken en dat de beller wordt teruggebeld.

Op de maandelijkse rekening voor de huur staat niet meer de € 0,79 die voor de glasverzekering werd betaald. Betekent dit dat de huurders niet meer verzekerd zijn voor glas schade?

De heer Lissendorp geeft aan dat het zeker niet zo is dat de glasverzekering voor huurders is afgeschaft.

De voorzitter gebruikt de rondvraag om Erik Schoonderwoerd te bedanken. De heer Erik Schoonderwoerd is vier jaar lid van de RvC en van grote waarde voor de corporatie door zijn inzet en betrokkenheid, maar ook door de expertise die hij heeft op het gebied van vastgoed en financiën. Er zijn bloemen voor de heer Schoonderwoerd. Op zijn beurt bedankt de heer Schoonderwoerd de corporatie. Het was een leuke periode ook het fusietraject was interessant om mee te maken. Complimenten voor de heer Lissendorp hoe de organisatie nu staat. Er zijn in vier jaar mooie stappen gemaakt en de corporatie gaat een goede toekomst tegemoet. De leden wensen de heer Schoonderwoerd veel woonplezier en hij hoopt de volgende keer op een betere opkomst bij de ALV.

5. Sluiting

De voorzitter sluit om 21.16 uur de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.