

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van De Woningraat

Datum: 28 november 2019

Plaats: Zalencentrum, Westsingel 2 te Oudewater.

Aanwezig:

Mevrouw Sijbrandij (vice-voorzitter)	Namens Raad van Commissarissen
De heer Voigt (lid)	Namens Raad van Commissarissen
De heer Kenbeek (lid)	Namens Raad van Commissarissen
Mevrouw Van Ooij (lid)	Namens Raad van Commissarissen

Mevrouw Teitink (directeur/bestuurder)	Namens de werkorganisatie
De heer Van Schaik (manager bedrijfsvoering)	Namens de werkorganisatie

Martine Piekhaar (verslaglegging)

1. Opening

Mevrouw Sijbrandij opent de vergadering om 20.02 uur en heet iedereen welkom. Omdat de voorzitter (de heer Dekker) verhinderd is, neemt mevrouw Sijbrandij als vice-voorzitter de honneurs waar en zit de vergadering voor. De locatie van de ALV rouleert tussen de verschillende kernen en vanavond vindt deze in Oudewater plaats.

Een speciaal welkom is er voor de heer (Teus) de Jong. De heer De Jong is het nieuwe lid bij De Huurdersraat en hij heeft de functie van secretaris op zich genomen.

Bericht van verhindering is ontvangen van:

De heer Tigges;

De heer Pasma



De heer Lissendorp heeft vanwege zijn gezondheid tot zijn spijt moeten afzien van een groot afscheid in de vorm van een receptie.

Woensdag 30 oktober 2019 jl. heeft de heer Lissendorp, in het bijzijn van de medewerkers van De Woningraat en de Raad van Commissarissen, de Zilveren Stads Penning van de Gemeente Oudewater mogen ontvangen uit handen van locoburgemeester de heer Bob Duindam. Dit als dank voor zijn (bijna) 22 jaar lange inzet voor de Oudewaterse gemeenschap op het gebied van de volkshuisvesting.

De RvC heeft in september een strategiedag met de directeur/bestuurder en het MT gehad. Op deze strategiedag is o.a. de koers voor de komende vier jaar besproken.

Vrijdag 22 november jl. heeft de RvC, in het bijzijn van de directeur/bestuurder, een gedeelte van het woningbezit van De Woningraat in Oudewater bezocht. Zij hebben dit op de fiets gedaan. De bedoeling is om dit vaker te doen en ook het bezit in de andere kernen te bekijken.

Het bod op de Woonvisie is akkoord. Hiervoor is getekend door de gemeente, De Huurdersraad en De Woningraat.

Agenda

1. Opening – welkom
Vaststellen agenda
2. Verslag ALV 27 juni 2019
3. Presentatie begroting 2020 (meerjarenbegroting 2020 – 2035)
4. Rondvraag
5. Sluiting

De agenda wordt vastgesteld.

2. Verslag vorige vergadering

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Begroting 2020 (meerjarenbegroting 2020 – 2035).

Mevrouw Sijbrandij heeft op een rijtje gezet waarom de begroting in deze Algemene Leden Vergadering op de agenda staat.

De begroting wordt:

- **vastgesteld** door **bestuur**
(artikel 35 van de Statuten van De Woningraat).
- **de RvC keurt deze goed**
(artikel 14 lid 1 onder k. van de Statuten van De Woningraat).
- **de algemene ledenvergadering brengt advies uit**
(artikel 26 lid 2 van de Woningwet).

De Woningraat: *advies + instemming*

Mevrouw Teitink presenteert aan de hand van een PowerPoint-presentatie de begroting 2020 (meerjarenbegroting 2020 – 2035).

De uitgangspunten van de begroting 2020 zijn:

- Betaalbaarheid woningen door lagere huurverhoging dan mogelijk
- Planontwikkeling nieuwbouw projecten
- Renovatie diverse complexen
- Periode 2020 – 2034 (15 jaar):
€ 8.800.000 extra investeren in isoleren woningen (gemiddeld label A)
- Onderhoud van het woningbezit
- Aantrekken nieuwe leningen € 10,7 miljoen
- Aflossing leningen van € 4,1 miljoen
- Rijksheffingen € 2,6 miljoen

Huurverhoging 2020

- Indicatie gemiddelde huurverhoging 2,6% (inflatie)
- Minister bepaalt huurbeleid
- Inkomensafhankelijke huurverhoging voor hogere inkomens (hoger dan € 42.436,-) mogelijk
- Overleg met De Huurdersraad

- Informatie in Huurderspost

Naar aanleiding van een vraag van een van de huurders over het inflatiepercentage geeft mevrouw Teitink aan dat de inflatie nog wettelijk moet worden vastgesteld. 2,6% is de inflatie die door de autoriteiten voorlopig is vastgesteld en waarmee gerekend moet worden. Eind december wordt door de autoriteiten het definitieve percentage vastgesteld.

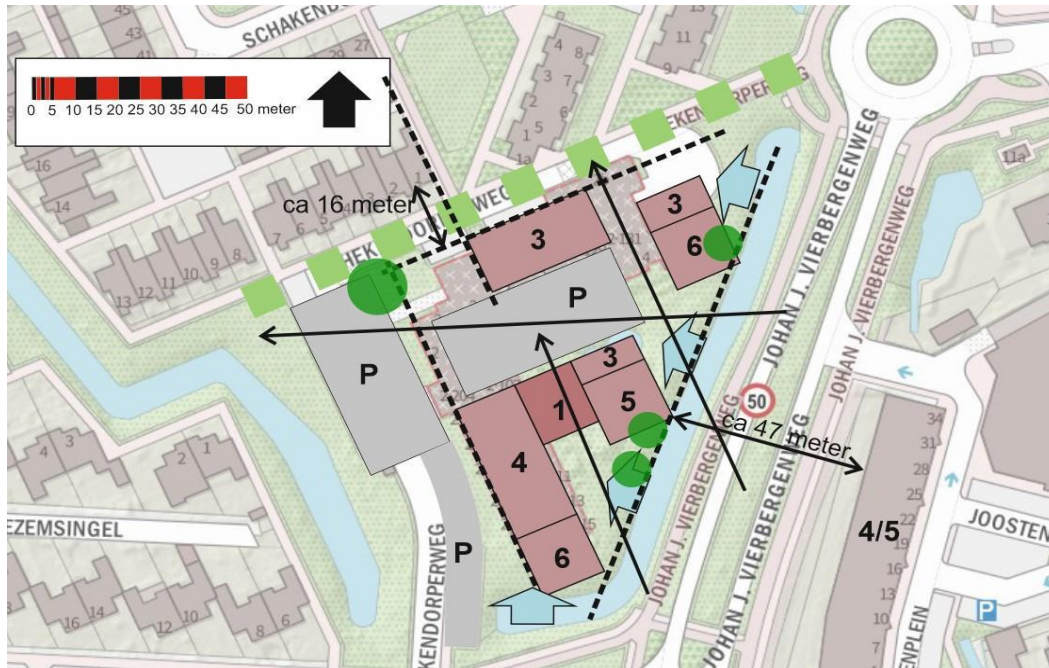
Nieuwbouw, Lentehof



Na een lange termijn verloopt de bouw goed. Zoals bekend is er een vertraging ontstaan van 1,5 jaar. Op 18 december a.s. wordt met de toekomstige huurders de appartementen die klaar zijn, bezocht. De glazen pui is nog niet gereed. De verwachting is dat de bewoners voor de zomer de appartementen kunnen betrekken. Een huurder vraagt of in de glazen pui ook zonnepanelen komen. Mevrouw Teitink geeft aan dat op het platte dak zonnepanelen komen.

Tijdens de vergadering wordt uitgebreid gesproken over de 10% norm waar alle corporaties aan gebonden zijn. Deze norm houdt in dat de corporatie 10% van de vrijkomende woningen mag toewijzen aan bewoners uit de betreffende kern. Wanneer de corporatie zich niet aan deze afspraak houdt krijgt zij een aanwijzing. Deze aanwijzing kan ertoe leiden dat de corporatie geen geld meer kan lenen en als gevolg daarvan geen projecten meer kan uitvoeren. Alleen bij een pilot/speciaal project, waar ook de gemeente en de autoriteiten mee hebben ingestemd, kan van deze norm worden afgeweken. De Lentehof is zo een pilot/speciaal project geweest. De woningen die nu vrijkomen bij De Lentehof worden via Woningnet toegewezen.

Nieuwbouw, Schuylenburcht



Op 14 november jl. is de stedenbouwkundige visie door de gemeenteraad goedgekeurd. Op basis van deze visie/contouren maakt de architect een ontwerp. Ter vergadering wordt toegelicht dat de gemeente verantwoordelijk is voor de stedenbouwkundige visie en de corporatie hier geen inbreng in heeft. Op basis van deze stedenbouwkundige visie gaat de architect, die door de corporatie wordt ingehuurd, aan de slag.

Een van de huurders heeft het verzoek of in het ontwerp rekening kan worden gehouden met ruimere bergingen voor senioren omdat bij een ander complex er in de berging alleen ruimte is om een fiets neer te zetten. Een tweede fiets moet worden opgehangen; hetgeen niet praktisch is gezien de doelgroep.

Op 16 december a.s. wordt het beeld en kwaliteitsplan aan de omwonende gepresenteerd.

Nieuwbouwprojecten

Lentehof	2020	40 sociale huur app.
Wijngaardstraat	2021	21 sociale huur app.
Schuylenburcht	2022 2024	32 sociale huurapp. 32 sociale huurapp.
Lopik Oost De Akker	2024 2024	20 sociale huurapp. 10 sociale huurapp.
Oranjepark II Investering	2026	18 sociale huur app. Mogelijk eerder € 38.500.000

Doorstroom project Lentehof: 5 woningen worden verkocht aan huurders in de gemeente Lopik.

Renovatie projecten 2020

Lopik	25 woningen	Oranje Nassauhof
Oudewater	24 woningen	Papekopperstraatweg Diemerbroek Van de Veenstraat

- Geraamde investering 49 woningen € 1,8 miljoen
- Energie beperkende maatregelen € 400.000 voor individuele woningen.
Vanaf 2021 € 600.000 per jaar beschikbaar.

Jaarplan

- Klanttevredenheid
- Maken van prestatieafspraken met Huurdersraat en gemeenten Lopik en Oudewater
- Maatregelen CO2-reductie, € 400.000
- Drempels aanpassen bij senioren complexen
- Opname van alle woningen in 3 jaar voor betere prioritering onderhoud (2020 Benschop)
- Plaatsen zonnepanelen op eengezinswoningen
- Klantportaal voor huurders
- Nieuw ondernemingsplan
- Visitatie

Onderhoud 2020 (bedragen x € 1.000,-)

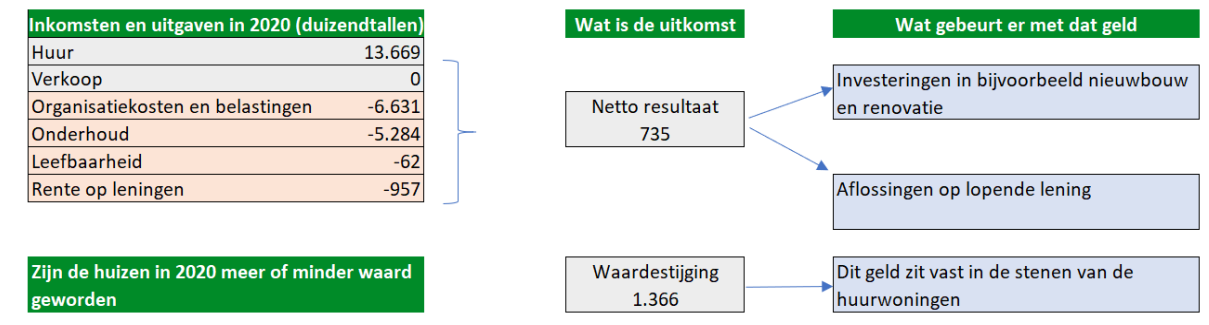
• Klachten onderhoud	420
• Mutatie onderhoud (basiskwaliteit + isolatie)	1.085
• Mutatie onderhoud (doorstroming Lentehof)	750
• Planmatig onderhoud	1.375
• Renovatieprojecten	1.795
• VVE beheer/energielabels/conditiemeting	<u>105</u>
Totaal uitvoering	5.350

Heffingen 2020:

• Verhuurderheffing	1,95 miljoen
• Vennootschapsbelasting	0,47 miljoen
• Heffing AW, Huurcomm	0,03 miljoen
• Saneringsheffing	<u>0,16 miljoen</u>
Totaal	2,61 miljoen

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

Financiën 2020 (bedragen x € 1.000,-)



De ALV heeft adviesrecht met betrekking tot de begroting..

De RvC heeft de voorliggende begroting goedgekeurd.

Mevrouw Sijbrandij vraagt of de aanwezigen ook instemmen met de begroting Dit is het geval

4. Rondvraag

Een huurder heeft ergens gelezen dat er een pilot komt voor mensen die kleiner willen gaan wonen zonder dat zij een huurverhoging krijgen.

Mevrouw Teitink antwoordt dat dit klopt. Binnen de regio Utrecht komt een pilot van een jaar om de doorstroom te bevorderen. Een huurder komt hiervoor in aanmerking wanneer zij een woning hebben van 3 slaapkamers of meer. Het inkomen moet wel aan eisen voldoen. Meer informatie over deze pilot komt binnenkort op de website van De Woningraat.

In de rondvraag zijn de volgende vragen gesteld. (Vragen die individuele bewoners betreffen worden 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.)

Verzoek huurder: ik kan geen gebruik maken van de computer, maar zou mij graag inschrijven voor een huurwoning op het complex De Schuylenburcht. Dit complex moet nog worden gebouwd. De huurder heeft al wel een e-mailadres en wachtwoord voor Woningnet.

Buiten de vergadering wordt met deze huurder afgesproken op welke wijze zij geholpen kan worden.

Verzoek huurder: Door bladeren zijn de putjes verstopt. Wanneer komt er iemand langs om dit te verhelpen? Dit is ook al aan de werkorganisatie gemeld. De werkorganisatie kijkt dit na en komt hier bij de betreffende huurder op terug.

Verzoek huurder: Een storing in de CV-ketel is 's morgens gemeld en er komt pas 's middags rond 15.00 uur een monteur langs die de storing heeft verholpen. Kan dit niet sneller?

Dit is volgens de norm die in de prestatieafspraken met het betreffende bedrijf is afgesproken. De norm is dat binnen één (werk)dag een storing wordt verholpen.

Verzoek huurder: kan er in het complex naar de afzuiginstallatie gekeken worden. Na de renovatie is de geuroverlast niet verholpen en zelfs erger geworden. In de gang en de berging ruik je als er gebakken/gekookt is. De huurder ruikt het zelfs in zijn slaapkamer. Deze klacht is ook bij de werkorganisatie gemeld. De werkorganisatie kijkt dit na en komt hier bij de betreffende huurder op terug.

Een huurder geeft aan op verzoek foto's te hebben gestuurd, maar heeft daarna niets meer vernomen. Het advies van de huurder is om een terugkoppeling te geven en te laten weten wat er wordt gedaan.

De werkorganisatie komt hier bij de betreffende huurder op terug.

De manager bedrijfsvoering geeft aan dat het Huurdersportaal wordt ingericht. In dit Huurdersportaal kunnen zaken door de huurders gemeld en ook gevolgd worden. Hiermee wil de corporatie de communicatie naar de huurders verbeteren.

Een huurder vraagt of het werk van een aannemer bij een reparatie of renovatie ook gecontroleerd wordt.

Mevrouw Teitink geeft aan dat er binnenkort weer overleg is met de verschillende aannemers en dit een punt is dat ook besproken zal worden.

Een huurder geeft aan dat niet alle huurders zo mondig zijn en voor zichzelf kunnen opkomen. Dit naar aanleiding van een voorbeeld die de huurder geeft waarbij, doordat werd volgehouden, ook het plafond in de aanbouw geschilderd werd nadat deze was vervangen doordat er lekkage was ontstaan door een verrotte dakgoot.

Een huurder vraagt of de corporatie ook contacten heeft met andere instanties om te voorkomen dat huurders met een huurachterstand, en die meestal ook bij andere organisaties schulden hebben, hun huis uit worden gezet.

Mevrouw Teitink geeft aan dat De Woningraat contact heeft met andere instanties. Zo is er in Lopik het sociale loket.

In verband met de wet op de persoonsgegevens zijn er grenzen waarbinnen de corporatie informatie kan delen met andere organisaties.

5. Sluiting

De vice-voorzitter sluit om 21.30 uur de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.