

Verlag van de Algemene Ledenvergadering van De Woningraat (Definitief)

Datum: 30 juni 2021
Plaats: digitaal



Aanwezig:

Diederik Hommes (voorzitter)
Jeroen Kenbeek (lid)
Marieke Teitink (directeur/bestuurder)
Martin Schrijver (Project manager)
Gerda Zuiver (management assistent)

Namens de Raad van Commissarissen
Namens de Raad van Commissarissen
Namens de werkorganisatie
Namens de werkorganisatie
Notulist namens de werkorganisatie

1. Opening

De heer Hommes, voorzitter RvC, opent de vergadering om 20.33 uur. We hadden graag live bij elkaar willen zijn. Hopelijk met de volgende ALV in november gaat dit wel lukken.

De aanwezigen stellen zich voor.

2. Verslag ALV d.d. 25 november 2020

Het verslag van de ALV van 25 november 2020 wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Presentatie Jaarverslag/jaarrekening 2020

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

Missie, kernwaarden

De Woningraat werkt met grote betrokkenheid aan wonen in kernen van de gemeenten Lopik en Oudewater. We werken aan een goede, duurzame en betaalbare woningvoorraad die passend is bij de vraag. Belangrijk dat de klant centraal staat in onze dienstverlening met persoonlijke aanpak. Onze primaire doelgroepen zijn huurders en woningzoekenden met een lager inkomen en kwetsbare groepen in de samenleving.

We doen dit met 5 kernwaarden:

• Klantgericht



• Betrokken



• Flexibel



• Ambitieus



• Professioneel



Verhuringen in 2020

In 2020 zijn 147 woningen verhuurd:

- 142 sociale huurwoningen
- 5 woningen in de vrije sector

De mutatiegraat is 5,7% over 2020.



48 woningen
in gemeente Oudewater



99 woningen in gemeente Lopik
(waarvan 40 nieuwgebouwde appartementen Lentehof)

18 woningen zijn buiten het aanbodmodel verhuurd.

In de Gemeente Oudewater waren dat 7 woningen;

- 4 woningen voor statushouders
- 1 woning beheerdersbelang wegens sloop
- 2 woningen wegens hardheidsclausule* gemeente Oudewater

- In de Gemeente Lopik waren dat 11 woningen;
- 2 woningen voor statushouders
 - 1 wisselwoningen vanwege nieuwbouwproject Lentehof
 - 3 woning wegens woningruil
 - 1 woning wegens hardheidsclausule* gemeente Lopik
 - 1 woning beheerdersbelang tijdelijke verhuur vanwege brand
 - 2 woningen bijzondere doelgroep Groenenhof
 - 1 woning intermediaire verhuur in het Thomashuis

* = de gemeente kan besluiten dat een persoon urgent is en kan dan via de hardheidsclausule regelen dat zij met voorrang recht hebben op een woning.

Huuraanpassing 2020

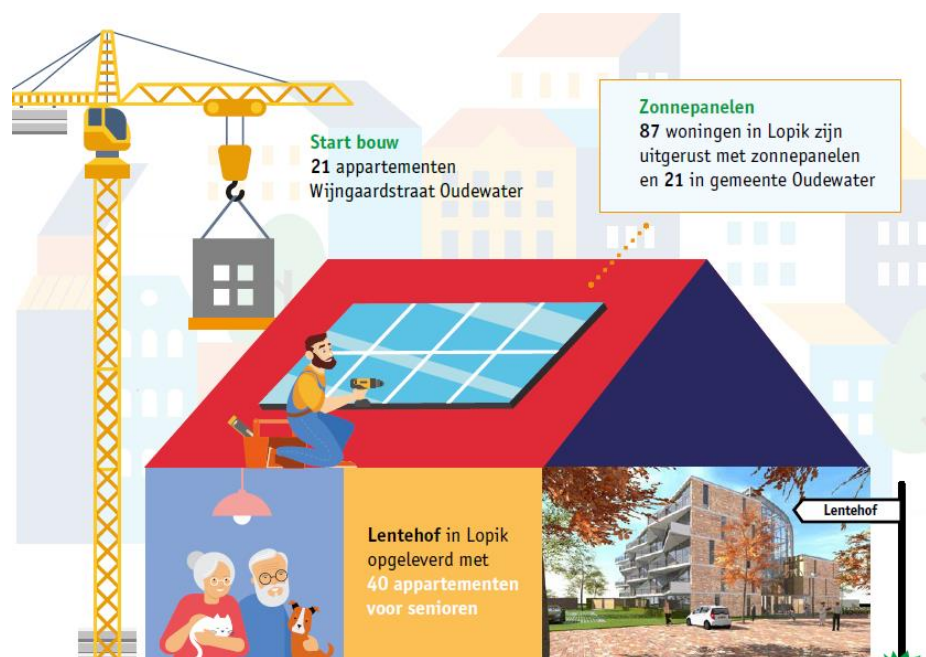
Oudewater
In Oudewater hebben ongeveer 109 huurders een huurverhoging gekregen van 5.1%, 460 van 2.6% en 303 de restant van de huursom 1,78%
Lopik
In Lopik hebben ongeveer 115 (181) huurders een huurverhoging gekregen van 5.1%, 540 (491) van 2.6% en 300 (241) de restant van de huursom 1,78%

€605,27
gemiddelde netto huurprijs
(70,7% van maximaal redelijke huur)

Project informatie 2020

Renovatie 2020: 29 woningen verbeterd bij grootonderhoud en renovaties

Nieuwbouw 2020:



Financiën

Baten en lasten in 2020 (duizendtallen)	
Huur	13.737
Verkoop	272
Organisatiekosten en onderhoud	-5.176
Heffingen, belastingen en VPB	-4.807
Rente op leningen	-894

Zijn de huizen in 2020 meer of minder waard geworden

Wat is de uitkomst

Netto resultaat	3.132
Waardestijging	17.623
Winst en verlies	20.755

Wat gebeurt er met dat geld

Investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw en renovatie
Aflossingen op lopende leningen
Dit geld zit vast in de stenen van de huurwoningen

In 2017 heet de fusie plaatsgevonden. Een van de redenen voor fusie was het verlagen van de organisatiekosten. In het overzicht hieronder zie je dat er in 2017 voor 3 miljoen euro aan organisatiekosten was. Door de fusie zijn deze kosten met een ½ miljoen euro lager geworden. De Heffingen, belastingen en VPB zijn gedurende de jaren erg gestegen. In 2020 bedroeg dit maar liefst 4,8 miljoen euro. De totale winst is hierdoor lager.

	2020	2017	Vershil
Huur	13.737	13.581	156
Verkoop	272	343	-71
Organisatiekosten	-2.529	-3.053	524
Directe onderhoudskosten	-2.647	-2.878	231
Heffingen, belastingen en VPB	-4.807	-2.417	-2.390
Rente op leningen	-894	-1.206	312
	3.132	4.370	-1.238

4. Toelichting stand van zaken diverse projecten

Martin Schrijver geeft een toelichting op de diverse nieuwbouwprojecten.

Wijngaardstraat - Oudewater

Dit is de plek achter het kantoor in Oudewater, waar voorheen het ziekenhuis heeft gestaan. Het hoogste punt wordt voor de zomervakantie 2021 bereikt.

Er worden hier 21 appartementen, met 2 en 3 kamers gebouwd.



Schuylenburcht - Oudewater

Op deze plek stond het voormalig verzorgingshuis De Schuylenburcht. Hier worden 69 appartementen gerealiseerd. 25 appartementen zullen via de Wulverhorst verhuurd gaan worden. De woningen zijn allemaal levensloopbestendig. Eind van het jaar zal het bestemmingsplan goedgekeurd zijn.

De start van de bouw zal waarschijnlijk in het voorjaar van 2022 starten. De oplevering zal dan naar verwachting voorjaar 2023 zijn.



Oranjepark - Oudewater

Dit project ligt bij de appartementen van Habion/Wulverhorst en grenst aan het park. De dierenweide blijft bestaan en wordt opgeknapt. Vrijwilligers gaan het beheer doen.

Er zullen hier 29 appartementen gebouwd worden. Aan het concept-ontwerp wordt nog gewerkt. Na de zomervakantie zullen de omwonenden geïnformeerd worden.

De voorlopige planning is dat de oplevering in 2024 zal zijn.

De volgen projecten zijn in voorbereiding en zullen op termijn gerealiseerd gaan worden:

De Akker - Lopik

Dit is de locatie van een voormalig schoolgebouw. In een jaren 70 wijk. Er zullen hier een aantal appartementen gerealiseerd worden. Er is al met omwonenden gesproken tijdens een kramenmarkt, waar het globale plan (de contouren) te zien was. Na reacties van

omwonenden is het plan aangepast. Na de zomervakantie wordt dit aan de omwonenden gepresenteerd.

Zeldenrust - Benschop

Door architect Verstoep is een plan voor woningbouw bedacht op het terrein achter een villa/boerderij (vlakbij de kerk). Er heeft overleg plaatsgevonden met de omwonenden, de gemeente en de provincie. Waarschijnlijk zullen dit 50 woningen worden, waarvan 19 sociale huur appartementen. Bij voorkeur voor senioren en met lift. Het plan is opgestuurd naar de Gemeente. De provincie moet zich daar ook over uitlaten. Naar verwachting zal dit plan niet eerder dan in 2023 gerealiseerd worden.



Lopik Oost

Voor dit stuk grond is er met Stichts bouwbedrijf overleg om een appartementen gebouw te realiseren met 21 appartementen.

De Woningvoorraad van De Woningraat bestaat momenteel vooral uit eengezinswoningen. De huidige nieuwbouwprojecten bestaan voornamelijk uit appartementen. Hiervoor is gekozen omdat de gezinnen kleiner zijn, er meer 1 ouder gezinnen zijn en mensen ook langer alleen (moeten) blijven wonen. Appartementen zijn (ook met zorg aan huis) een zeer geschikte woonvorm. De verhouding tussen eengezinswoningen en appartementen zijn dan meer in verhouding.

Vragen over nieuwbouwprojecten:

Een lid vraagt of De Woningraat betrokken is bij de bouw op het evenemententerrein in Oudewater (Oranje Bolwerck). De Gemeente heeft daar 1 miljoen op afgeboekt (Bod 1,3 miljoen, vraagprijs 2,6 miljoen?)

-> De Woningraat heeft wel met de gemeente hierover gesproken. Er worden geen sociale huurwoningen daar gebouwd. Er zullen 10 vrije sector appartementen en (sociale) koopwoningen gerealiseerd worden. De sociale koop gaat de gemeente zelf exploiteren.

Een lid vraagt of het voormalige gemeentehuis van Benschop (kantoor Benschop) is verkocht en of daar appartementen van gemaakt gaan worden?

-> Verkoop is nog niet goedgekeurd door Autoriteit Wonen. Als de goedkeuring er is en de koop doorgaat, zal de koper bepalen of er appartementen komen.

Een lid vraagt of de trouwlocatie dan ook verdwijnt?

-> In Coronatijd was deze locatie ook al gesloten. Zo lang wij de eigenaar waren kon er nog getrouwd worden. Wat de potentiële koper daar mee gaat doen is niet duidelijk.

5. Rondvraag

Een lid vraagt hoe het staat met de duurzaamheid van de woningen.

-> De Woningraat scoort (Benchmark) m.b.t. duurzaamheid goed. Onze woningen hebben gemiddeld een label B. In het ondernemingplan hebben we gezegd dat we in 2035 gemiddeld op een label A willen zitten. En in 2050 energie neutraal.

Er is een pilot gestart om te kijken hoe we zo snel mogelijk de woningen met een “rood label” (E,F,G,H) naar een beter label krijgen.

De energietransitie is ook afhankelijk van de 2 gemeenten. Waterstof of windenergie? De 2 gemeentes hebben daar nog geen plan voor.

Martin Schrijver ligt de pilot toe:

We hebben 141 wonen met een rood label. Daar willen we versnelt van af. Op relatief eenvoudige wijze is het mogelijk om de spouw,dak en kruipruimte te isoleren.

Bij 20 woningen hebben we deze isolatie kosteloos toegepast. De huurders hadden ook de mogelijkheid om de zolder te laten isoleren tegen een huurverhoging. Verschillende huishoudens hebben hier gebruik van gemaakt. Na de zomervakantie zullen de andere huurders ook deze mogelijkheden krijgen.

Er loopt momenteel ook een onderzoek of zonnepanelen ook op het dak van een appartementen complex geplaatst kan worden. Als we nu een dak moeten vervangen, wordt er gelijk dikke isolatie aangebracht en de voorbereidingen (pijpjes door het dak) worden dan al gedaan. Zodra het kan kunnen de zonnepanelen direct geplaatst worden.

Bij mutatie, groot onderhoud en renovaties worden al isolerende maatregelen toegepast. De komende jaren gaan we dit geleidelijk doorzetten.

Een lid vraagt wanneer de woningen aan de Kapitein van Zijlleen geïsoleerd gaan worden. Een aantal woningen zijn al geïsoleerd. Wanneer wordt de rest van het blok gedaan?

-> Voorbereiding voor groot onderhoud in 2022 is al in gang gezet. Er is nu een ecologisch onderzoek gedaan. Dat moet 1 jaar van tevoren. Een extern bedrijf (Arco) bereidt het plan voor. Na de zomer worden de woningen opgenomen door Arco en de opzichter van De Woningraat.

Een lid vraagt waarom er geen ventilatieroosters (Kap.van Zijlleen) in de woning aanwezig zijn. Er is schimmelvorming. Ook de burens hebben daar last van.

> Deze vraag zal in de werkorganisatie uitgezet worden. Met de huurders zal contact worden opgenomen om te kijken wat de mogelijkheden zijn.

Een lid vraagt waarom er van de 51 verhuurder woningen in Oudewater er maar 20 woningen aan Oudewaterenaren zijn verhuurd. Moet er geen matchmaker aangesteld worden om meer woningen te “matchen”. Meer maatwerk doen zodat er meer woningen beschikbaar komen voor “eigen mensen”.

-> De gegevens vanuit Woningnet over de toewijzing 2020 komen volgende week. Er is volgende week ook een informatie avond over woningtoewijzing en over met name de nieuwbouw aan de Wijngaardstraat. Het college heeft voor dit project akkoord gegeven om 10% van de woningen extra toe te wijzen aan mensen met een kernbinding.

De voorzitter sluit de vergadering omstreeks 21.19 uur en bedankt de aanwezigen.

===