

Verlag van de Algemene Ledenvergadering van De Woningraat (definitief)

Datum: 8 december 2021

Plaats: digitaal



Aanwezig:

- Diederik Hommes (voorzitter)	Namens de Raad van Commissarissen
- Marion Wiendels (lid)	Namens de Raad van Commissarissen
- Marieke Teitink (directeur/bestuurder)	Namens de werkorganisatie
- Martin van Schaik (manager bedrijfsvoering)	Namens de werkorganisatie
- Gerda Zuiver (management assistent)	Notulist namens de werkorganisatie

1. Opening

De heer Diederik Hommes, voorzitter van de RvC, opent de vergadering om 20.06 uur.

In de vorige vergadering is de hoop uitgesproken om weer live bij elkaar willen zijn. Helaas zijn we deze keer ook weer digitaal. We hopen in het voorjaar elkaar wel weer live te kunnen ontmoeten.

De aanwezigen stellen zich voor.

Marion Wiendels is per 1 september 2021 lid van de Raad van Commissarissen.

Haar achtergrond ligt in de sector maatschappelijke ontwikkeling. Marion is 7 jaar directeur geweest van de welzijnsorganisatie in IJsselstein en Lopik (stichting Pulse). Hierdoor heeft zij Lopik goed leren kennen. Zij is momenteel werkzaam bij een adviesbureau als managing consultant sociaal domein. Binnen de RvC zal Marion ook o.a. de rol vervullen van “huurders commissaris”.

2. Verslag ALV d.d. 30 juni 2021

Het verslag van de ALV van 30 juni 2021 wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Presentatie Begroting 2022

Marieke Teitink presenteert aan de hand van een PowerPointpresentatie de begroting.

De huuropbrengsten is de grootste inkomenspost van De Woningraat.

- Indicatie van de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 is nu 2,0%. De inflatie stijgt de afgelopen maanden door, hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de huurverhoging stijgt. Door de minister wordt in januari 2022 het percentage definitief vastgesteld, als de inflatie bekend is. (Per 1 juli 2021 was de huurverhoging 0% voor sociale huurwoningen)
- Het huurbeleid voor 2022 is nog niet definitief
De voorstellen dienen nog goedgekeurd te worden in eerste en tweede kamer.
Huurbevrozing voor woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.
Twee inkomensgrenzen voor inkomensafhankelijke huurverhoging (hoge middeninkomens € 55 huurverhoging en hoge inkomens € 100). Deze voorstellen worden besproken met De Huurdersraad.
Het definitieve voorstel zal worden gecommuniceerd in de Huurderspost. Elke huurder ontvangt ook een persoonlijke brief VOOR 1 mei 2022.

Marieke en Martin geven een toelicht op de onderhoudskosten in de begroting van 2022.

De uitgaven zijn in lijn met 2021. De investeringen ten opzichte van 2021 zijn wel toegenomen. Dit komt door drie grote renovatieprojecten.

Er wordt toegelicht wat het verschil is tussen “onderhoudskosten” en “investeringen”:

- Onderhoudskosten (3.7 miljoen) : hier valt alles onder wat al in de woning aanwezig is en verbeterd of aanpast wordt (=activa)
- Investerings (6.4 miljoen) : hier valt alles onder wat nog niet in de woning zit, b.v. isolatie, zonnepanelen. (=winst/verlies)

Onderhoud	Bedrag (x € 1.000)
Reparatie verzoeken	495
Mutatie onderhoud	1.300
Planmatig onderhoud	1.790
Overig	130
Winst en Verliesrekening onderhoud	3.715
Investerings bestand bezit (renovatie, CO2, verbeteringen)	6.420
Totaal uitgaven onderhoud	10.135

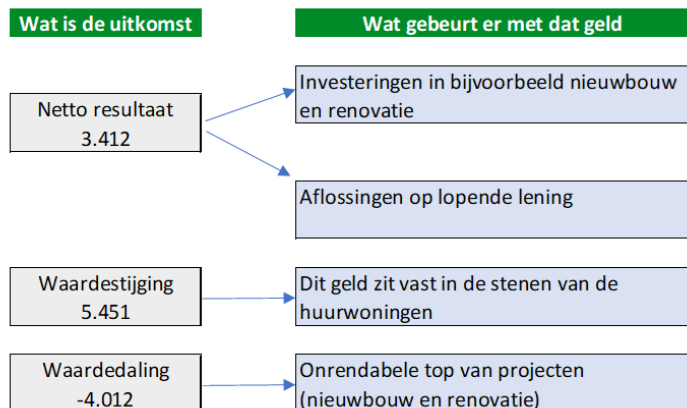
Een groot gedeelte van de begroting van 2022 betreft de heffingen vanuit de overheid;

Verhuurderheffing*	1,50 miljoen (*rekening gehouden met 25% korting)
Vennootschapsbelasting	0,44 miljoen
Heffing AW, Huurcommissie	<u>0,10 miljoen</u>
Totaal	2,04 miljoen

Inkomsten en uitgaven in 2022 (duizendtallen)	
Huur	13.958
Verkoop	539
Organisatiekosten en belastingen	-6.371
Onderhoud	-3.715
Leefbaarheid	-244
Rente op leningen	-755

Zijn de huizen in 2022 meer of minder waard geworden

Boekhoudkundige afboekingen



Toelichting op bovenstaand overzicht.

Het netto resultaat in de begroting is € 3.412.000,=. We lossen hiermee af op lopende leningen en besteden dit aan nieuwbouw,- en renovatie projecten. Er is een flinke waardestijging van ons bezit, deze waarde zit in de stenen.

In het kort waren dit de belangrijkste en grootste posten in de begroting van 2022.

Er zijn geen vragen en opmerkingen bij deze begroting, de ALV adviseert positief op de begroting 2022.

4. Advies investeringsbesluit Schuylenburcht

De RvC vraagt aan de leden van de ALV advies voor het nieuwbouwproject Schuylenburcht in Oudewater (69 appartementen en 1 gemeenschappelijke ruimte).

Adviesaanvraag Schuylenburcht

Op de plek van het voormalige verzorgingshuis de Schuylenburcht worden 4 appartementsgebouwen gebouwd. Deze bestaan uit totaal 69 appartementen en een ontmoetingsruimte voor de bewoners. 25 appartementen zijn bestemd voor mensen met een zorg indicatie. Hiervan zullen 15 appartementen bestemd zijn voor mensen die begeleiding nodig hebben. Deze 25 appartementen worden door de Wulverhorst toegewezen. De bewoners krijgen wel een zelfstandig huurcontract met De Woningraat.

Tot vorige week kon bezwaar worden gemaakt op bestemmingsplan. Voorafgaand aan deze vergadering kwam het bericht dat er bij de Raad van State geen bezwaren zijn ingediend.

De aanbesteding kan plaatsvinden en de bouw zal dan volgens planning starten in het voorjaar 2022.

De appartementen hebben een huurprijs onder de 1^{ste} aftoppingsgrens (€ 633,25 in 2021) Energieopwekking vindt plaats door warmte/koude opslag in de bodem en door zonnepanelen. De totale investering maximaal is € 18.875.000 euro. Deze Investering is een verantwoordelijke beslissing in onze MJOB en ratio's.



Een lid vraagt of het denkbaar is dat in de toekomst meer dan 25 appartementen voor wonen en zorg nodig zijn?

Antwoord Marieke Teitink -> Alle 69 appartementen zijn levensloop bestendig, o.a. door een grotere badkamer, geschikt voor senioren en voor (lichte)zorg. De Wulverhorst kan 25 appartementen toebedelen. In de toekomst zou het ook mogelijk kunnen dat dit aantal uitgebreid of verminderd wordt. Dit is afhankelijk van de vraag.

Door de aanwezige leden wordt een positief advies gegeven op het investeringsbesluit t.b.v. het nieuwbouwproject de Schuylenburcht in Oudewater.

5. Verenigingszaken

Per 1 januari 2022 verandert de Woningwet. De regels veranderen, de ALV krijgt minder invloed, het adviesrecht dat in 2017 is geïntroduceerd voor de ALV verdwijnt in zijn geheel. Die rol is overgenomen door de Huurdersraat. Tot nu toe waren er twee vergaderingen op jaarbasis. Eén voor de behandeling van de jaarrekening in juni en één in december voor de begroting. Projecten die een investering kennen van meer dan 3,0 miljoen worden ook voorgelegd.

Door de wijziging van de nieuwe Woningwet, bleek dat er een aantal besluiten, ten onrechte, niet zijn voorgelegd voor advies bij de leden in de afgelopen periode:

- aanstelling directeur bestuurder
- het jaarlijkse bod

In de begroting en de jaarrekening staan deze gegevens wel, maar de punten zijn niet apart voorgelegd aan de leden voor advies. De voorzitter biedt hiervoor excuus aan.

Reactie lid: Er zijn nu weinig leden aanwezig. De Huurdersraat en RvC zijn altijd wel op de hoogte gesteld van deze punten. Wellicht kunnen de huurders hierover geïnformeerd worden.

Reactie voorzitter: In het verslag wordt dit punt opgenomen. Alle leden krijgen deze notulen ter informatie. (De leden krijgen deze notulen in het voorjaar. De concept notulen worden op de website geplaatst)

Door de voorzitter wordt aangegeven dat het ledenaantal van de vereniging nu onder de 200 is en dalend is. De leden van De Huurdersraat zit nu ruim boven de 200 leden.

Omdat De Huurdersraat nu de belangrijkste partij is waar advies gevraagd en gegeven wordt, zullen we met elkaar moeten nadenken hoe we de ALV vorm kunnen geven. De kracht van een kleine corporatie is dat de huurders betrokken blijven. Binnen de ALV wordt er alleen nog maar geïnformeerd. We zullen met elkaar moeten nadenken over alternatieven. Binnen Huurdersraat wordt hier ook over nagedacht hoe we dit vorm kunnen geven.

Ook de verenigingsvorm versus stichting is een overweging omdat de ALV geen toevoeging meer heeft dan alleen informeren. Welke structuur dan wel past wordt over nagedacht. Uiteraard wordt dit met de leden besproken.

6. Toelichting stand van zaken diverse overige projecten

Marieke Teitink geeft een toelichting op de stand van zaken van de diverse projecten in de Gemeente Oudewater en de Gemeente Lopik.

Wijngaardstraat - Oudewater

Er komen hier 21 sociale huurappartementen. De oplevering is gepland in maart 2022. De appartementen zijn inmiddels toegewezen aan de toekomstige bewoners. Meer dan 600 mensen hebben gereageerd. De appartementen zijn allemaal toegewezen aan mensen uit Oudewater. 10 mensen laten een huurwoning achter van De Woningraat.



Ontwikkeling Oranjepark II - Oudewater

Er is gestart met het onderzoek om 25 - 30 appartementen van circa 65m² hier te bouwen. Er wordt samengewerkt met de Wulverhorst. Het plan is dat de dierenweide blijft en door vrijwilligers opgeknapt wordt. Begin 2022 zal er in samenwerking met de gemeente een informatiedag voor de omwonenden worden georganiseerd.

Overige projecten Oudewater

- Statenland - Vanavond is er ook een bijeenkomst van de Gemeente over het Statenland. Het plan is dat er in fases gebouwd gaat worden. Eerst het gedeelte waar het zwembad nu staat en later waar de skatebaan is. De Woningraat is in gesprek met Gemeente om te kijken of we daar een aantal sociale huurwoningen kunnen bouwen.
- Kerkwetering - Het plan is om in de komende jaren 300 tot 500 woningen te bouwen. Ook hier zijn we in gesprek met Gemeente om 30% hiervan te bouwen met sociale huurwoningen. Er zal in fases gebouwd gaan worden van ca. 50 woningen per jaar.

Lopik Oost - Lopik

De Woningraat is in gesprek met de ontwikkelaar voor afname van 21 appartementen. We nemen alleen de appartementen af, de ontwikkelaar bouwt ze.

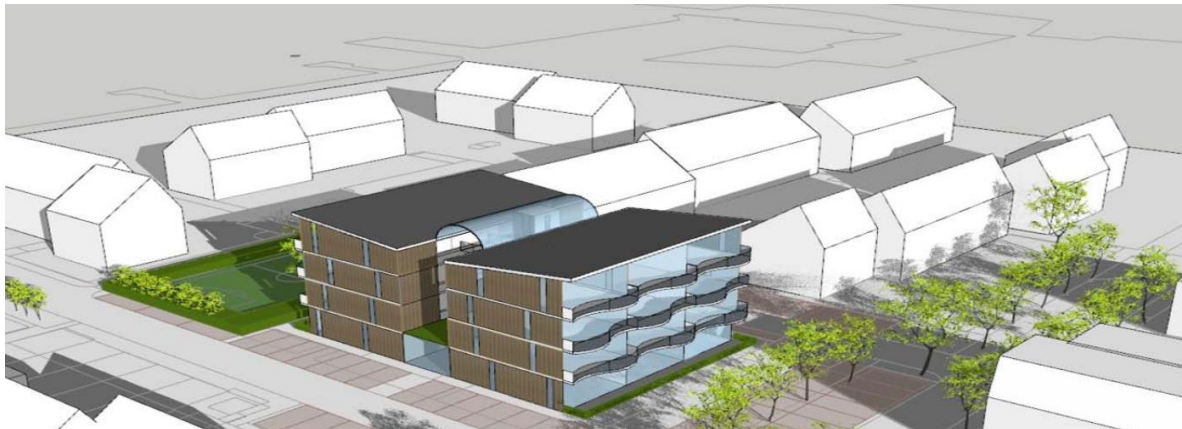
Zeldenrust Benschop

Achter de oude boerderij "Zeldenrust" is het plan om een wijk te bouwen. De Woningraat wil hier 19 sociale huurappartementen afnemen. Circa drie weken geleden is er een grote informatiebijeenkomst geweest waar veel mensen op af kwamen.

Er zijn ook twee andere plannen voor nieuwbouw ingediend. De Gemeenteraad beslist binnenkort welke plannen uitgevoerd kunnen worden.

De Akker - Lopik

Samen met de gemeente Lopik is er een plan voor sloop van het schooltje en nieuwbouw van appartementen. Eerste tekeningen laat zien dat er ongeveer 23 appartementen gebouwd kunnen worden. Proces met omwonenden is al gestart. Er is twee keer een informatie markt gehouden waarbij geïnteresseerden bij diverse kramen informatie konden krijgen. Hieronder een impressie.



Vragen over de projecten:

Een lid vraagt op welke termijn zou Lopik Oost gebouwd gaan worden?

-> Marieke antwoordt dat de fase van De Woningraat gereed is in 2024.

Een lid meldt dat de exploitatie voor het project Statenland voor de gemeente 2,5 miljoen moet opbrengen. Hij neemt aan dat het dus lastig wordt om hier sociale woningbouw te plaatsen. ->

Marieke verteld dat de plannen nog heel summier zijn. De Woningraat heeft aangeven met conceptbouw te willen werken. We gaan kijken hoe we met de plannen bij elkaar kunnen komen.

7. Rondvraag

Een lid wil graag aandacht vragen voor de energietransitie in de kernen waar De Woningraat woningen heeft. Hoe ver ga je met energiebesparende maatregelen? Ook voor de langere termijn en een wijkgerichte aanpak. Dan moet je weten wat de Gemeenten gaan doen.

-> Marieke: Gemeenten hebben hun energievisie nog niet gereed. Dat zou eind dit jaar wel moeten zijn. De Woningraat is afhankelijk van de Gemeenten. Oudewater is daar iets verder mee dan Lopik. Er zijn wel gesprekken hierover.

-> Diederik: Het is een landelijk beeld dat, zeker de kleine gemeenten, moeite hebben om een energievisie te maken.

-> Lid: Belangrijk om dit aan te kaarten bij de beide gemeenten. Ook particulieren wachten af wat de gemeenten gaan doen.

-> Diederik: de RvC en het college B&W van beide Gemeenten hebben recent een gesprek gehad waar dit onderwerp ook is aangekaart.

De voorzitter beëindigt de vergadering om 20.57 uur en bedankt de aanwezigen en spreekt nogmaals de hoop uit dat we de volgende keer elkaar weer live kunnen ontmoeten.

===