

# Verlag van de Algemene Ledenvergadering van De Woningraat (concept)

Datum : 7 december 2022  
Plaats : Zalencentrum Oudewater  
Aanvang : 20.00 uur



## Aanwezig:

- Diederik Hommes (voorzitter RvC)	Namens de Raad van Commissarissen	= DH
- Marion Wiendels (lid RvC)	Namens de Raad van Commissarissen	
- Frank Voigt (lid RvC)	Namens de Raad van Commissarissen	
- Marieke Teitink (directeur/bestuurder)	Namens De Woningraat	= MIT
- Martin van Schaik (manager bedrijfsvoering)	Namens De Woningraat	
- Gerda Zuiver (management assistent)	Notulist namens De Woningraat	

---

Aanwezige leden: 7

Afmeldingen : 4

## 1. Opening

De heer Diederik Hommes, voorzitter van de RvC, opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen welkom.

## 2. Verslag algemene leden vergadering (ALV) d.d. 30 juni 2022 (Het verslag is bijgevoegd)

Het verslag van de ALV van 30 juni 2022 wordt ongewijzigd vastgesteld.

## 3. Besluit tot omzetting van de vereniging in een stichting

De voorzitter geeft aan dat de vergadering in het teken staat of we nu of op een later moment, de Vereniging kunnen omzetten naar een stichting.

Marieke Teitink legt uit, zoals in de vorige vergadering ook is aangegeven, dat de Woningwet in het verleden bepaalde rechten gaf aan de algemene vergadering. Bij de wijzingen van de Woningwet begin 2022, zijn deze rechten vervallen. Dit zijn met name: adviesrecht bij benoemen bestuurder en adviesrecht over besluiten die de Raad van Commissarissen moet goedkeuren.

Nu is er alleen bij fusie of bij wijziging van de statuten goedkeuring nodig van de Vereniging. Al jaren neemt het leden tal af en de opkomst bij de ALV is zeer laag. De conclusie is dat deze vorm niet meer de juiste richting is. We zullen met elkaar moeten kijken waar wel de mogelijkheden liggen. Naar aanleiding van de oproep aan alle leden om in gesprek te gaan met de directeur, over een mogelijke omzetting naar een stichting, heeft 1 lid hier gebruik van gemaakt.

Er vindt een gesprek plaats waarbij aangegeven wordt dat de ALV een manier is om verantwoording af te leggen aan de leden. De Woningraat wil ook blijven informeren, betrekken en ophalen maar dan op een andere manier. De leden hoeven niet meer te besluiten en/of akkoord te gaan met zaken. Op de ca. 2000 woningen, zijn er nu maar 7 leden aanwezig. Dit geeft niet een representatief beeld.

Vereniging heeft een mooie geschiedenis. We doen het samen en voor elkaar. Door de nieuwe Woningwet worden zaken nu anders georganiseerd en ook geprofessionaliseerd. De Vereniging heeft geen bevoegdheden meer, deze zijn wettelijk neergelegd bij De Huurdersraat.

De Woningraat, de Gemeente(n) en de Huurdersbelangenvereniging (De Huurdersraat) maken gezamenlijk (prestatie)afspraken over de woningbouw.

De Huurdersraat heeft nu adviesrecht en soms ook instemmingsrecht, bv:

- Twee (huurders) commissarissen benoemen
- advies op het sociaal statuut

Hoe zorgen we ervoor dat de huurders goed betrokken zijn en blijven bij De Woningraat? In deze vorm (vereniging) wordt er informatie geven, maar de respons is laag en dus niet representatief. Met ons motto “Wij komen naar u toe” proberen we dicht bij de huurders te komen. De afgelopen periode zijn we bij 7 complexen geweest d.m.v. bewonersavonden, spreekuren, burendagen. Met thema's als energie-armoede, betaalbaarheid etc. Dan kunnen we met elkaar bespreken wat we belangrijk vinden. Helaas is er voor deze bijeenkomsten weinig interesse.

We zijn een paar jaar geleden gefuseerd, maar nog steeds een kleine corporatie. We doen ons best om mensen te bereiken. Mensen zijn ook steeds minder betrokken. Dat is ook een landelijke trend. Ook wij maken ons daar zorgen over. Wij hebben informatie van onze huurders nodig. Om de juiste weg hierin te vinden is lastig. Wat wil de huurder en wat helpt de huurder.

De Vereniging had het doel om huurders invloed te geven. Deze is nu door de huurdersvereniging overgenomen. Het leden aantal is gestegen naar 200. Lidmaatschap is gratis, je moet je wel aanmelden. Hoe kunnen we dit stimuleren om 2000 leden te krijgen? Er is belang bij een sterke Huurdersraad.

Wat zouden we nog meer kunnen doen om huurders te bereiken? Het zijn vooral nog ouderen bij de vereniging. Het is moeilijk om jongeren te betrekken/bereiken. Ook de woningzoekende (dus nog geen huurder) zijn moeilijk te spreken. Deze hebben helemaal weinig tot geen inspraak.

Voorzitter: We gaan nu geen besluit nemen om over te stappen van een vereniging naar een stichting. De Huurdersraad moet goed in stelling zijn, om huurders te betrekken bij het beleid. Het besluit wordt voorlopig vooruitgeschoven. We stappen alleen over als we vinden dat het kan en er goede argumenten en alternatieven zijn.

#### 4. Update De Woningraat

##### Ontwikkelingen

- Nationale prestatieafspraken.
  - Door het afschaffen van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 is er meer financiële ruimte bij corporaties.
  - Er zijn (bindende) nationale prestatie afspraken gemaakt over het inzetten van het geld: Deze afspraken worden gemaakt door de Woonbond, VNG, Aedes en de minister.
  - Er moeten meer woningen worden gebouwd, per gemeente wordt gestreefd naar minimaal 30% sociale huur. In Oudewater is dit nu 20%. In Lopik is dit nu 17%
  - De huren worden de komende 3 jaar gematigd. De koppeling met de inflatie wordt losgelaten, maximale huursomstijging is 0,5% lager dan de cao-loonontwikkeling.
  - Huurders met een laag inkomen (<120% sociaal minimum), krijgen een eenmalige huurverlaging tot € 550,- (prijspeil 2020). Gemiddelde huurverlaging is € 57,- per maand. Dit gaat, naar schatting, over 18% van onze huurders.
  - Eind 2028 zijn er geen woningen meer met een E-F-G Label. We hebben nog 60 woningen met een E-F-G label. Deze pakken we allemaal in 2023 aan. Al onze woningen met een D label gaan we versneld naar een hoger label aanpassen.
- Externe ontwikkelingen: inflatie, materialen, personeel
- Energie-armoede
- Toestroom statushouders, arbeidsmigranten en Oekraïners. Vergrijzing van bevolking. De toewijzing van statushouders is een rijksbeleid. Dit wordt ons toegewezen.

##### Korte termijn

- Doelstellingen uit de ondernemingskoers zijn gedeeltelijk aangescherpt vooral op het onderwerp duurzaamheid. Eind 2023 zullen er geen woningen meer zijn met een E, F of G label. Voor 2023 is € 1,55 miljoen beschikbaar voor Co2-reductie
- Veel investering in onderhoud (117 woningen in 2023, 10,4 miljoen euro)
- Nieuwbouw blijft belangrijk i.v.m. het grote tekort van passende woningen
  - ❖ Op 21-12-2022 is de officiële start van de bouw van de appartementen Schuylenburcht in Oudewater.
  - ❖ Er is wederom overleg met de gemeente over de mogelijkheden van sociale nieuwbouw aan het Statenland in Oudewater.
  - ❖ M.b.t. project Zeldenrust in Benschop is er een conflict met de provincie.

- ❖ Lopik-Oost in Lopik worden 21 appartementen ontwikkeld. Lopik Oost II zijn we over in gesprek.

### Duurzaamheid - lange termijn

Tot en met 2037 zijn de volgende bedragen opgenomen voor duurzaamheid.

De bedragen gelden voor onze bestaande woningen.

- Investerings naar label A: € 24,9 miljoen
- Start naar energie neutraal en Aardgasvrij: € 8,2 miljoen
- Totaal: € 33,1 miljoen

## 5. Rondvraag

*Zorg voor woningtoewijzing aan eigen inwoners bij alle woningen en niet alleen nieuwbouw.*

Voor de nieuwbouw aan de Wijngaardstraat in Oudewater zijn alle appartementen toegewezen aan mensen uit Oudewater. De nieuwbouw van De Lentehof in Lopik zijn voor het grootste gedeelte 39 van de 40 naar mensen uit Lopik gegaan.

Binnen de wet- en regelgeving proberen wij de woningen zoveel mogelijk toe te wijzen aan mensen uit eigen kernen. Er is een wetsvoorstel gedaan om landelijk 50% van de huurwoningen toe te wijzen naar eigen inwoners. Dit is door de rechter afgewezen.

*Waarom is De Woningraat 's middags niet (meer) telefonisch bereikbaar?*

Dit heeft te maken met dat er meer zaken digitaal geregeld kunnen worden. Ook de personele bezetting speelt een rol. Bij spoed zijn we altijd (24/7) bereikbaar via de wachtdienst.

*Op basis waarvan wordt het energielabel van je woning bepaald?*

Dit wordt via een vaste rekenmethode gedaan. Deze worden door externe (EPA) adviseurs gedaan. Dit zijn onafhankelijke erkende adviseurs vastgesteld.

*Er is nooit antwoord gekomen op het verzoek om op het appartementencomplex aan de Garen om zonnepanelen te leggen.*

Dit is lastig, kan eventueel wel voor alleen de algemene ruimten. Op het dak liggen leistenen en daar kunnen geen zonnepanelen op. Er is wel een klein gedeelte waar geen leistenen liggen.

*Er worden een aantal vragen gesteld die ter beantwoording in de werkorganisatie worden uitgezet.*

## 6. Sluiting

De voorzitter beëindigt de vergadering om 21.28 uur en bedankt de aanwezigen voor inbreng en hun komst. Iedereen wordt uitgenodigd om even na te praten met een drankje.

===