

## Verslag van de Algemene Ledenvergadering van De Woningraat

Datum: 19 december 2017

Plaats: De Schouw, M.A.A. Schakelplein 6 te Lopik

---

### 1. Opening/mededelingen

De heer Dekker (voorzitter RvC) opent om 20.04 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom bij de eerste ALV van De Woningraat.

De heer Dekker en de andere leden van de RvC die aanwezig stellen zich voor.

De directeur/bestuurder, de heer Lissendorp, neemt het woord van de voorzitter over en deelt mee dat de locatie waar de ALV plaatsvindt gaat rouleren. De volgende vergadering van de ALV wordt in Benschop gehouden en daarna is Oudewater aan de beurt.

Voordat de heer Lissendorp met de presentatie van de begroting 2018 begint komen eerst de volgende zaken aan de orde.

Vandaag (19 december) is de vereniging van huurders opgericht, genaamd De Huurdersraad. Allereerst feliciteert de heer Lissendorp De Huurdersraad met de oprichting en licht vervolgens het verschil tussen de ALV (zijn de leden van de Woningraat (woningbouwvereniging)) en de vereniging van huurders toe.

Voor lidmaatschap aan de huurdersvereniging wordt geen contributie betaald.

Voor lidmaatschap van de Woningraat wel. Niet iedere huurder is lid van De Woningraat.

Een lid van de huurdersvereniging licht toe dat iedere huurder kan deelnemen aan de vergadering van de huurdersvereniging. Echter alleen een lid heeft stemrecht bij de vergaderingen van de huurdersvereniging.

### Woningwet 1 januari 2015

#### Bevoegdheden ALV, besluiten tot:

- Statutenwijziging
- Juridische fusie
- Omzetting van rechtsvorm
- Ontbinding van de vereniging

#### Vervallen bevoegdheden:

- Goedkeuren begroting en jaarrekening
- Benoemen leden van de RvC

### Woningwet

#### Rol huurdersorganisatie, De Huurdersraad:

- Maken van prestatieafspraken
- Overleg over volkshuisvesting beleid
- Recht van bindende voordracht huurderscommissaris

### Veegwet 1 juli 2017

#### Adviesrecht ALV:

- Over bepaalde besluiten die door de RvC worden goedgekeurd kan de ALV advies uitbrengen
- De RvC kan gemotiveerd afwijken van het advies
- Adviesrecht geldt voor verenigingen, niet voor stichtingen

#### Voorbeelden goedkeuring van besluiten met adviesrecht:

- Benoeming nieuwe bestuurder
- Investering t.b.v. de volkshuisvesting meer dan € 3 miljoen
- Vraag ALV: advies uit te brengen op de begroting 2018

Een lid vraagt of een advies van de ALV bindend is. De heer Lissendorp geeft aan dat het advies niet bindend is maar wanneer de RvC besluit het advies van de ALV niet over te nemen de RvC moet onderbouwen waarom zij hiertoe besloten hebben.

### 2. Presentatie Begroting 2018 (meerjaren begroting 2018 - 2026)

Aan de hand van een presentatie licht de heer Lissendorp de begroting toe.

In de presentatie komen de volgende zaken aan de orde.

- Uitgangspunten begroting 2018
- Huurverhoging 2018
- Nieuwbouwprojecten

- Renovatie projecten 2018
- Jaarplan 2018
- Onderhoud 2018
- Bedrijfsopbrengsten 2018
- Bedrijfslasten 2018
- Winst- en verliesrekening

#### Uitgangspunten begroting 2018

- Betaalbaarheid woningen voor lagere inkomens
- Planontwikkeling nieuwbouw projecten
- Renovatie diverse complexen
- Periode 2018 - 2020: € 1,2 miljoen extra investeren in isoleren woningen (label B gemiddeld)
- Aantrekken nieuwe lening van € 16,5 miljoen
- Aflossing leningen van € 2,8 miljoen
- Verhuurdersheffing € 1,6 miljoen

#### Huurverhoging 2018

- Indicatie huurverhoging 2,4% (1% + 1,4% inflatie)
- Minister bepaalt huurbeleid
- Inkomensafhankelijke huurverhoging voor hogere inkomens (hogere dan € 41.056,-)
- Lagere inkomens gedifferentieerde huurverhoging
- Overleg met de huurdersraad
- Informatie in Huurderspost

#### Nieuwbouwprojecten

Lentehof	2018	40 sociale huur app.
Noort-Syde II	2018	30 sociale huur egw.
Wijngaardstraat	2019	19/21 sociale huur app.
Schuylenburcht	2020	40 sociale huurapp.
Zeldenrust	2021?	10/20 sociale huurwoningen
Oranjepark II	2022	18 sociale huur app.

Geraamde investering ca. € 30 miljoen

#### Renovatie projecten 2018

Benschop	8 woningen	Burgemeester Zielhuishof
Oudewater	16 woningen	Papekopperstraatweg, Diemerbroek, Van de Veenstraat, Titus Brandmastraat
Lopik	49 woningen	De Akker

- Geraamde investering drie projecten € 4,1 miljoen
- Isolerende maatregelen € 600.000

#### Jaarplan 2018

- KWH huurlabel
- Prestatie afspraken maken met huurders en gemeenten Lopik en Oudewater o.b.v. Woonvisie
- Maatregelen CO 2 reductie, € 400.000
- Plaatsen zonnepanelen op eengezinswoningen
- Actualiseren energielabels
- Klantportaal voor huurders

Totale kosten € 511.000

#### Onderhoud 2018

(bedragen x € 1.000,-)

- |   |       |
|---|-------|
| • Klachten onderhoud                            | 452   |
| • Mutatie onderhoud (basiskwaliteit + isolatie) | 1.067 |
| • Planmatig onderhoud                           | 1.026 |
| • Renovatie projecten                           | 4.710 |
| • VVE beheer/opname energielabels               | 98    |

Totaal uitvoering	7.351
• Schilderwerk	144
• Contract onderhoud	66
• Contract CV onderhoud	146
• CV en MV vervanging	147
• Balkons en galerijen	20
• Huismeester	29
• Vervangen keukens, badkamers, toiletten	126
• Groenvoorziening en terrein	79
• Goten en daken	19
• Gevels en kozijnen	43
• Reiniging	81
• Onvoorzien keukens, badkamers, toiletten	50
• Onvoorziene uitgaven	75
Totaal planmatig onderhoud	1.026

#### Bedrijfsopbrengsten 2018 (bedragen x € 1.000,-)

• Huren	12.936
• Servicekosten	741
• Geactiveerde productie	142
• Verkopen	233
• Overige	53
Totaal	14.105

#### Bedrijfslasten 2018 (bedragen x € 1.000,-)

• Afschrijvingen/onrendabele top nieuwbouw	4.596
• Salarissen, pensioenen, sociale lasten	1.326
• Onderhoud	2.393
• Directe/overige bedrijfslasten*	4.519*
Totaal	13.142

\*

• belastingen/verz.	776
• verhuurdersheffing	1.676
• saneringsteun	130
• servicekosten	749
• leefbaarheid	110
• beheerlasten	862

#### Winst- en verliesrekening (bedragen x € 1.000,-)

Totaal bedrijfsopbrengsten	14.105
Totaal bedrijfslasten	-13.142
Rentelasten	- 1.138
Niet gerealiseerde waardeverand.	- 4.788
Verrekening VPB (latenties)	<u>721</u>
Jaarresultaat	- 4.242

Zonder onrendabele top € 4,3 miljoen en niet gerealiseerde waardeveranderingen is het resultaat € 4,4 miljoen positief

De sheets van de presentatie worden op verzoek toegestuurd.

De begroting is goedgekeurd door de RvC. De ledenraad geeft een positief advies.

### 3. Rondvraag

Tijdens de rondvraag worden door de leden de volgende vragen gesteld.

#### Vraag

Kan een scheefwoner, gezien zijn inkomen, in aanmerking komen voor een woning in een nieuwbouwproject?

#### Antwoord

Dit is niet mogelijk. Door de regels 'Passend toewijzen' komt deze huurder niet in aanmerking voor nieuwbouw of bestaande bouw. De scheefwoner(s) blijven daardoor zitten in hun huidige woning. De doorstroming die hiermee gedacht werd op gang te komen, heeft daardoor niet plaatsgevonden. 'Passend toewijzen' is ingevoerd omdat het kabinet de huurtoeslag aan banden wilde leggen, zodat alleen mensen met een laaginkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

#### Vraag/opmerking

Lid is recent 's gebeld (rond 21.00 uur op een maandagavond) door iemand die namens De Woningraat belde met de vraag of de huurder tevreden was over de werkzaamheden die waren uitgevoerd. Er waren echter geen werkzaamheden uitgevoerd.

#### Antwoord/reactie

De directeur/bestuurder noteert na de vergadering de gegevens van deze huurders om dit te laten uitzoeken en komt hier bij het lid op terug.

#### Vraag

Wat zijn de taken van de huismeester en zijn deze taken per complex hetzelfde?

#### Antwoord

Een huismeester houdt toezicht op galerijen en het trappenhuis en controleert o.a. of verlichting op de trappen en galerij naar behoren werkt. De taken van een huismeester zijn per complex verschillend.

#### Vraag

Op de Uitweg zijn nog 9 woningen bewoond. Worden deze woningen nog verkocht?

#### Antwoord

Na fusie is afgesproken dat de woningverkoop wordt opgeschort.

Voor alle complexen wordt eerst een voorraadbeleidsplan gemaakt. In afwachting van dit beleid is ook het verkoopbeleid opgeschort. Dit betekent dat bij mutatie de woningen niet verkocht worden. Dit besluit is ook genomen gezien de stijgende vraag naar sociale huurwoningen.

#### Vraag

Kan de corporatie ook huurders afwijzen wanneer deze via Woningnet op een woning reageert.

#### Antwoord

Wanneer de toekomstige huurder voldoet aan de eisen m.b.t. toewijzen dan kan de corporatie deze huurders niet weigeren. Alleen als bekend is dat een huurder een wanbetaler is, kan een woning niet worden toegewezen. In maart 2018 worden de geldende toewijzingsregels geëvalueerd.

Een lid van de huurdersvereniging geeft aan dat de er ook met de gemeente Oudewater prestatieafspraken zijn over de toewijzing van woningen aan bewoners uit Oudewater. Nu is de afspraak dat 25% van de woningen worden toegewezen aan bewoners van Oudewater. De Huurdersraad streeft er naar dat dit 75% wordt.

#### **4. Sluiting**

De voorzitter sluit om 21.36 uur de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun inbreng. Het voorstel is om in juni de volgende ALV te houden.