

Verslag Algemene Ledenvergadering WBV Heerjansdam

Datum:	29 juni 2017
Plaats:	Dorpshuis Heerjansdam
Aanwezig:	14 leden
Bestuur:	G. Stolk, A. Stierman
Raad van Toezicht:	J. Vogel, S. Legemaate
Afwezig RvT:	L. van der Sanden (met kennisgeving)

1. Opening

De heer Stolk opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Er zijn 14 leden van de vereniging aanwezig.

2. Mededelingen

- Mevr. Folugo is uit het bestuur getreden, maar ze is nog wel actief voor WBV Heerjansdam.
- Onder punt 6 komt de procedure benoeming bestuurder en Raad van Toezicht ter sprake. De heer L. v.d. Sanden van de RvT stelt zich na 4 jaar niet herkiesbaar, de heer R. de Roon heeft besloten om na 6 jaar vanwege drukke werkzaamheden zijn activiteiten voor de RvT te beëindigen. Primair wordt een nieuw lid van de RvT geworven, zodat binnen de wettelijke en statutaire termijn de RvT weer bestaat uit het benodigde minimum van 3 personen. De RvT houdt de optie open om ook de vacante 4^e positie alsnog later in te vullen.
- Afgelopen jaar is WBV gevisiteerd, waarbij externen de vereniging hebben doorgelicht op een aantal belangrijke punten; hoe gaat het financieel, wat belooft WBV en wat komt daarvan terecht, wat wordt gedaan aan leefbaarheid, hoe is het gedrag richting huurders enz. Het rapport hierover is dit jaar opgeleverd. De score was beter dan van corporaties, die ook gevisiteerd zijn van dezelfde omvang. Met de aandachtspunten zal WBV aan de slag gaan, zoals vastgoedsturing. Er moet een doorkijk komen van alle complexen; wat wil WBV met een bepaald complex en wat is de behoefte, sluiten de huidige woningen nog aan bij de behoefte van deze tijd. Het is niet de bedoeling woningen af te breken, maar er moet wel een visie komen voor de komende 20 jaar. Een ander aandachtspunt was om te onderzoeken hoe huurders nog meer betrokken kunnen worden bij bepaalde zaken. Dit betekent ook dat er naar de website van WBV is gekeken en dat deze verbeterd zal worden.
- WBV heeft een administratieve splitsing in het bezit moeten aanbrengen. Woningen boven € 710, commerciële panden en bv. garages behoren niet tot de kerntaak van corporaties. Dit geldt bij WBV ook voor een stukje van Midden-Inn. Beide takken moeten levensvatbaar zijn. Deze administratieve splitsing zal doorgevoerd worden in 2018.
- De sloop van de Heer Janstraat heeft plaatsgevonden. Er was wat vertraging met de sloopvergunning en er zat wat asbest, maar nu ligt het er glad bij. De heer J. van Nes wordt projectleider van het nog nader te bepalen project. Volgende week is over de nieuwbouw overleg met de gemeente.
- De huurdersraad heeft verzocht in deze vergadering aandacht te vragen voor nieuwe leden van de huurdersraad. Verjonging en vernieuwing is gewenst. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden bij één van de huurdersraadleden of op kantoor bij WBV.
- Vanuit het Ministerie is gezegd dat corporaties zich bezig moeten gaan houden met hun kerntaak, nl. het verhuren van woningen voor de doelgroep. Dit betekent dat sponsoring van activiteiten niet meer mag. Leefbaarheid mag alleen nog als verbetering van de complexen en wijken betreft. De heer Stolk vindt het fijn dat het dorpsfeest toch doorgaat.
- In 2017 is geprobeerd om de huurverhoging zo laag mogelijk te houden. De huurdersraad is met de huurverhoging akkoord gegaan. Ook in de toekomst zal hiernaar gestreefd worden.

3. Notulen vorige ledenvergadering d.d. 30 juni 2016

De notulen worden vastgesteld.

4. Vaststellen jaarrekening 2016

Het was de verwachting dat tijdens deze ledenvergadering de door de accountant goedgekeurde jaarrekening gepresenteerd zou kunnen worden om deze te laten accorderen door de leden. Door alle wetswijzigingen is er echter vertraging opgetreden. In goed overleg met de Raad van Toezicht heeft WBV dit moeten doorschuiven. Vóór 1 juli moest de jaarrekening worden aangeleverd bij de Autoriteit Wonen, maar er is uitstel aangevraagd voor 1 maand. 1 augustus gaat wel lukken. De accountant heeft ook aangegeven dat veel corporaties vertraging oplopen.

De heer Stierman geeft een toelichting op de concept jaarrekening.

2016 was de introductie van de nieuwe Woningwet uit 2015. De kernactiviteiten zijn hierin bepaald: het verhuren van sociale huurwoningen, onderhoud en beheerskosten.

Buiten de wetswijzigingen om zou er weinig verschil te zien zijn tussen 2015 en 2016.

De nieuwe Woningwet tracht transparantie te geven tussen corporaties onderling in het onderdeel van vastgoed. Corporaties hebben vaak verschillende waarderingmethodieken. Daarom is er in de nieuwe Woningwet voor gekozen dat alle corporaties het bezit moeten waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Dit is de waarde, die het bezit vertegenwoordigt als dit op de vrije markt tussen partijen verkocht zou worden.

Het probleem is dat de accountant de waarde moet vergelijken met 2015. In 2015 werd er nog niet volgens marktwaarde gewaardeerd, dus er moeten simulaties worden gedaan. De wetgever heeft dit pas heel laat bekend gemaakt, daarom is het lastig voor de accountant om op tijd controle uit te voeren.

Door andere parameters ontstaan er waardeverschillen tussen 2015 en 2016. Heel veel corporaties hebben problemen om dit goed te verklaren. Op 17 juli is er controle. Er is geen reden om aan te nemen dat de goedkeurende verklaring niet afgegeven wordt.

De huuropbrengsten en de kosten (kernactiviteiten) zijn vergelijkbaar met 2015.

De waardering op marktwaarde heeft ook grote consequenties voor de balans van de corporatie. Deze zal hoger zijn dan de waarde die voorheen gehanteerd werd.

De heer Stolk en de heer Stierman zijn op cursus geweest en hebben uitleg gekregen van de accountant en de Autoriteit Wonen om het heel compact te maken. Het Ministerie wil zien wat de waarde van de complexen is en dat is hoger dan waar het voorheen voor in de boeken stond. Corporaties lijken 'rijker', maar zouden dit pas zijn als er woningen verkocht worden. Het is alleen rijkdom op papier.

Voor 1 augustus zal de jaarrekening voorgelegd worden aan de Autoriteit Wonen.

De heer Stolk legt het volgende voor aan de aanwezigen:

- De ledenvergadering kan aangeven dat zij akkoord gaat met de jaarrekening onder voorwaarde dat de Raad van Toezicht en de accountant akkoord geven en een goedkeurende verklaring afgeven.
- De ledenvergadering wordt na de vakantie nog een keer bijeengeroepen waarin de jaarrekening inhoudelijk besproken kan worden (eind augustus/begin september)

Na stemming wordt met meerderheid gekozen voor het eerste voorstel.

De heer Stolk bedankt de aanwezigen voor het gestelde vertrouwen. De jaarrekening zal op de website gepubliceerd worden. Iedereen is in de gelegenheid hierover vragen te stellen.

5. Energielabels

Op 5 juli a.s. is er overleg met de bewoners van complex 8 om aan te geven welke maatregelen WBV van plan is door te voeren. Voor de werkzaamheden zijn offertes aangevraagd, deze zullen begin juli binnen zijn.

Het is de intentie om de schil van de woningen aan te pakken, de muren zullen worden geïsoleerd. Als dit in zijn geheel wordt gedaan, komt er een bonus op de punten, die de woning scoort. Zodra de prijzen duidelijk zijn, zal er gekozen worden voor een volgend complex.

Daarnaast is het zo dat er in 2050 geen gas meer in woningen aanwezig mag zijn. Daar moeten weer andere maatregelen voor doorgevoerd worden.

In de meerjarenbegroting is € 0,5 miljoen gereserveerd voor het verbeteren van de energielabels gedurende 5 jaar (totaal € 2,5 miljoen).

6. Procedure benoeming bestuurder en leden Raad van Toezicht.

De benoeming van de bestuurder en leden van de RvT is een taak van de RvT. De heer Legemaate en mevr. Vogel zijn hedenavond namens de RvT aanwezig.

Ieder lid van het bestuur en de RvT moet een fit & proper test afleggen bij de Autoriteit Wonen. Dit is bepaald in de nieuwe Woningwet. De heer Stolk moet deze test ook afleggen.

Door het terugtreden van de eerder genoemde 2 leden van de RvT zijn de huidige leden gestart met werving van nieuwe leden. Hiervoor is een bureau ingeschakeld. In de kranten zullen advertenties geplaatst worden.

De Woningwet geeft aan dat vacature binnen 3 maanden opgevuld moeten zijn.

7. Rondvraag

- Gevraagd wordt of het geld wat gereserveerd was voor het dorpsfeest en niet uitgegeven mag worden, nu gebruikt zal worden voor onderhoud. De heer Stolk antwoordt dat dit viel onder 'leefbaarheid'. Dat wordt niet meer aan het feest uitgegeven maar aan andere dingen, die vallen onder leefbaarheid. Eén van de grootste posten in de begroting is het onderhoud. Er is een begroting voor bv. verven, opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting per complex. Het is bekend wanneer er voor het laatst geschilderd is en wanneer dit complex weer aan de beurt is. Mevr. geeft aan dat de achterkant van haar woning niet geschilderd is. De heer Stolk vraagt mevr. dit via de mail kenbaar te maken, dan wordt er naar gekeken of dit verwerk naar voren gehaald moet worden. Daar is ruimte voor in de begroting.
- Gevraagd wordt naar de afrekening van de elektriciteit bij Midden-Inn. De heer Stolk zegt dat de meterstanden binnen zijn. De eindafrekening is gemaakt. Bij 2 adressen laat dit grotere verschillen zien dan verwacht. Deze bewoners zijn bezocht en er wordt gewacht op terugkoppeling hiervan. Zodra dit er is, zal de afrekening naar de bewoners gestuurd worden. In de meeste gevallen was het verbruik lager dan er aan voorschotten was betaald.
- Gevraagd wordt waarom er voor het bepalen van de energetische maatregelen niet begonnen is met de oudste huizen. Er is begonnen met complex 8 omdat WBV in het bezit is van veel gelijksoortige woningen. Deze woningen zijn dan representatief voor de kosten waarmee rekening gehouden moet worden in de begroting. Daarna wordt overwogen de Oranjewijk aan te pakken. Daar ligt waarschijnlijk de grootste opgave.

8. Sluiting

De heer Stolk bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en ook voor het gestelde vertrouwen in het afwikkelen van de jaarrekening.