

Verslag Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Heerjansdam

Datum:	24 juni 2021, 19.30 uur
Plaats:	Dorpshuis, Heerjansdam
Aanwezig:	12 leden
Bestuur:	G.I.C. Stolk, A. Stierman
Raad van Commissarissen:	A. Rouwers, M. van Dijk, C. Smals
Verslaglegging:	C.J. Nijenhuijzen

1. Opening

De heer Stolk opent de vergadering en heet iedereen welkom op deze algemene ledenvergadering. Er zijn 12 leden aanwezig.

2. Mededelingen

- a. De heer Stolk is op bezoek geweest bij onze erevoorzitter de heer A. Bruggink. Naar omstandigheden gaat het redelijk met hem. Hij vroeg de groeten over te brengen aan de aanwezigen en hij bedankte voor alle kaarten en andere blijken van belangstelling, die hij heeft mogen ontvangen.
- b. De Burgemeester heeft woensdag 23 juni de DUO-fiets in gebruik genomen met een aantal bewoners van Midden-Inn. Er zijn al 7 vrijwilligers, die met mensen, die gebruik willen maken van de fiets, een route willen fietsen. Dit geldt niet alleen voor bewoners van Midden-Inn, maar voor alle bewoners van Heerjansdam die minder mobiel zijn. De heer Stolk bedankt iedereen die op welke manier dan ook een bijdrage aan de DUO-fiets hebben geleverd.
- c. Met de versoepelingen van de corona-maatregelen worden ook de openingstijden van het kantoor aangepast. Het is de bedoeling na de zomervakantie weer open te gaan op de tijden die voor corona gebruikelijk waren.
- d. De meeste woningen, die zijn voorzien van energetische verbeteringen, beschikken over zonnepanelen. De zonnepanelen die op de woongebouwen zijn aangebracht zijn voor alle bewoners van die complexen beschikbaar. De heer Stolk nodigt iedereen in de woongebouwen 't Rondon, Horspad en Perenhof, die nog geen gebruik maakt van de zonnepanelen, uit dit alsnog te doen. Dit levert een financieel voordeel op voor de huurder en draagt ook positief bij aan het milieu.
- e. Per juli 2022 moeten alle woningen op iedere bewoonde etage voorzien zijn van brandmelders. Veel bewoners zijn al in het bezit van een eerder door de vereniging beschikbaar gestelde brandmelder. Om aan de regelgeving te voldoen en alle complexen op dit gebied op één lijn te krijgen is besloten dat loodgietersbedrijf D. Schilt het komende jaar bij het cv-onderhoud nieuwe brandmelders zal aanbrengen. Deze NEN gecertificeerde brandmelders worden met een magneet bevestigd (niet boren) en de batterij gaat 10 jaar mee.
- f. Er is brand geweest in een duplexwoning in de Bernhardstraat. Gelukkig zijn hierbij geen slachtoffers gevallen. De werkzaamheden die hieruit voortvloeien worden in overleg met de verzekering en een aannemer uitgevoerd. De huurster van de woning had reeds eerder een nieuwe woning toegewezen gekregen en wordt daar nu versneld gehuisvest.

- g. Woningcorporatie Rhiant uit Hendrik Ido Ambacht is afgelopen week opgeschrikt door een grote woningbrand in 3 woningen. Het verzoek kwam of collega-corporaties de mogelijkheid zagen een gezin (tijdelijk) te huisvesten. Gezien de precare situatie en het feit dat op dit moment een passende woning beschikbaar is binnen ons bestand is besloten hulp te bieden en een woning tijdelijk aan te bieden. Het gezin zal hier wonen tot de eigen woning weer is hersteld.
- h. In het afgelopen half jaar waren er bijzonder veel mutaties, ongeveer 40. Er waren geen mutaties in Midden-Inn. Dit is een voor onze vereniging uitzonderlijke situatie waarbij wordt opgemerkt dat er nog geen directe duidelijk lijn is te ontdekken in de reden van de toename van het aantal mutaties.
- i. Tijdens de coronaperiode zijn er niet tot nauwelijks verzoeken tot uitstel van huurbetaling geweest.
- j. Eind 2020 is het visitatierapport van de Vereniging opgeleverd. Huurders, de gemeente, de RvC en andere stakeholders zijn geïnterviewd. WBV heeft dit met mooie cijfers afgerond. Het rapport is terug te vinden op de website.

3. Notulen vorige Algemene Ledenvergadering d.d. 25 juni 2020

Het verslag wordt zonder wijzigingen goedgekeurd en vastgesteld. De heren Stolk en Stierman zullen de notulen ondertekenen.

4. Corona update

Er is reeds opgemerkt dat het kantoor na de zomervakantie weer opengaat.

Vaststellen jaarrekening 2020

De heer Stierman meldt dat het proces goed is verlopen. Er zijn goede afspraken gemaakt met de accountant en de RvC. De organisatie is dit jaar erg vroeg begonnen met het opstellen van de jaarrekening, wat ertoe heeft geleid dat in de vergadering van april de accountant en de RvC de jaarrekening hebben kunnen beoordelen en vaststellen.

Ook dit jaar is er een goedkeurende verklaring ontvangen van de accountant.

Alle interne processen zijn door de accountant beoordeeld en op orde.

Het resultaat was erg goed als gevolg van de stijging van de WOZ-waarde. Dit heeft een verhogend effect op de marktwaarde. Als alle verhogende bijzondere posten uit het resultaat gehaald worden, is het operationele resultaat nagenoeg gelijk aan 2019. Er waren nauwelijks effecten van corona. In het begin van het jaar waren als gevolg van de strenge lockdown tijdelijk minder onderhoudslasten. Dit is later in het jaar weer ingehaald.

Er zijn een aantal grote kosten posten, zoals de verhuurdersheffing. Ook in 2020 zijn alle inkomsten uitgegeven. De verduurzaming is ook in 2020 voortgezet.

De heer Stolk vult aan dat een fors deel van de huurinkomsten wordt afgedragen aan de overheid. Dit in diverse vormen: verhuurdersheffing, WOZ belasting, vennootschapsbelasting en daarnaast draagt onze vereniging alleen BTW af waarbij geen BTW teruggave kan worden verkregen. Dit betekent dat over alle uitgaven waarover BTW wordt afgedragen ook een overheidsafdracht plaatsvindt van 21%. Dit alles maakt dat ongeveer een kwart tot een derde van alle huurinkomsten via de verschillende belastingen moet worden afgedragen. De kasstroom wordt volledig ingezet ten behoeve van de corporatie, het onderhoud van de complexen, rentelasten en aflossingen op de leningen.

De jaarvergadering stelt de jaarrekening vast, keurt deze goed en verleent decharge aan het Bestuur en de RvC.

5. Herbenoemingen

Het betreft de heer Andre Rouwers (voorzitter Raad van Commissarissen) en de heer Gerben Stolk (voorzitter Bestuur).

Iedere 4 jaar moeten bestuursleden en leden van de RvC gekeurd worden door de Autoriteit Wonen. De heer Rouwers zal dit voor de zomervakantie doen, de heer Stolk is in november aan de beurt.

6. Mandatering Raad van Commissarissen adviesrecht ledenvergadering

Als aanvulling op de Woningwet hebben leden van corporaties meer inspraak gekregen. Dit betekent dat er voor meer beslissingen ledenvergaderingen bij elkaar geroepen moeten worden. Er kan ook voor gekozen worden de RvC mandaat te verlenen om namens de ledenvergadering het recht van advies uit te oefenen.

De ledenvergadering gaat hiermee akkoord.

De heer Stolk bedankt namens de RvC voor het vertrouwen om dit op deze manier te doen.

7. Voortgang energetische maatregelen

De Dercksenstraat, Visserstraat, Rozenlaan en deel van de Heer Janstraat zijn in 2021 volledig verduurzaamd en voorzien van energetische verbeteringen. In 2021 worden de Hupse, Brakel, Prinsenhof, Smaus en 't Fort voorzien van nieuwe kunststofkozijnen en HR++ glas. Ook deze werkzaamheden dragen bij aan de verduurzaming en geven een extra labelstap.

In 2021 zal worden gestart met de verduurzaming van de complexen Bovenkruier en Tjasker. Zodra deze 2 complexen zijn afgerond zal medio 2022 85% van het bezit over een groen label (minimaal label C) beschikken. In de jaren daarna zal er geïnvesteerd worden in complexen, die nog niet aan de beurt zijn geweest. Hierbij zal ook goed gekeken worden naar een goede balans tussen de energetische mogelijkheden en kosten van de verbeteringen. Hierbij wordt ook de levensduur van de complexen meegewogen.

Doel is uiterlijk 2025 het gehele bezit op gemiddeld label B te hebben.

WBV gaat geen woningen verkopen. Met het huidige woningaanbod kan de markt goed bediend worden.

Een huurster vraagt aandacht voor een aantal appartementen in de Perenhof waar nog enkel glas in de slaapkamers aanwezig is. Dit zal nader worden onderzocht.

8. Energietransitie in Heerjansdam

Binnen de Drechtsteden vinden onderhandelingen plaats om alle huurwoningen aan te sluiten op een andere warmtebron als de woningen uiterlijk in 2050 van het gas af moeten. Onze vereniging is lid van het samenwerkingsverband van corporaties in de Drechtsteden en HVC om woningen aan te sluiten op een alternatieve warmtebron. Gezien de specifieke ligging van Heerjansdam is aansluiting op het warmtenet met als warmtebron de afvalcentrale van HVC in Dordrecht niet mogelijk en zal voor Heerjansdam gezocht worden

naar alternatieve bronnen. Er wordt gedacht aan gebruik van oppervlaktewater en waterstof. Binnen het samenwerkingsverband hebben wij aangegeven eerst de woningen op gemiddeld label B te willen hebben alvorens deze opdracht verder op te pakken. Vanaf 2025 zal samen met de gemeente Zwijndrecht gekeken worden naar de beste energiebron voor Heerjansdam.

9. Rondvraag

Er worden geen punten voor de rondvraag naar voren gebracht.

10. Sluiting

De heer Stolk sluit de vergadering om 20.05 uur. Hij bedankt de leden voor hun aanwezigheid, het accorderen van de jaarstukken en het geven van mandaat aan de RvC.

Namens het Bestuur,

G.I.C. Stolk
Voorzitter

A. Stierman
Lid van Bestuur