

Verslag Algemene Ledenvergadering WBV Heerjansdam

Datum: 25 juni 2020, 19.30 uur
Plaats: Dorpshuis, Heerjansdam
Aanwezig: 8 leden
Bestuur: G.I.C. Stolk, A. Stierman
Raad van Commissarissen: A. Rouwers, S. de Zeeuw, C. Smals
Verslaglegging: C.J. Nijenhuijzen

1. Opening

De heer Stolk opent de vergadering en heet iedereen welkom op deze, vanwege de coronamaatregelen, bijzondere vergadering. Er zijn 8 leden aanwezig.

2. Mededelingen

- Per juli 2022 moeten alle woningen op iedere bewoonde etage voorzien zijn van rookmelders. Vanuit WBV zijn er al bij verschillende evenementen rookmelders uitgereikt aan bewoners en daarnaast krijgen huurders bij schade een nieuwe of worden, indien nodig, de batterijen vervangen. Er wordt gezocht naar een efficiënte werkwijze met een van de onderaannemers om aan deze wettelijke opgave te voldoen.
- Het 100-jarig bestaan is vorig jaar gevierd met de uitreiking van een boekje over de geschiedenis van WBV Heerjansdam, alsmede de aanleg van een Jeu-de-Boulesbaan. Deze is vanmiddag bezocht door de Burgemeester. Iedereen wordt van harte uitgenodigd gebruik te maken van de baan!
- In de tweede helft 2020 zal bij WBV de visitatie plaatsvinden. Een extern bureau licht WBV door o.a. op de contacten met huurders, met Aafje, gemeente e.d. Het rapport wordt begin 2021 verwacht en zal op de website geplaatst worden.
- De Brasserie van Midden-Inn is weer open, de activiteiten worden weer opgestart.
- Mocht de RvC door omstandigheden in zijn geheel af (moeten) treden dan is er een poule van toezichthouders, die deze taken tijdelijk over kan nemen. Volgend jaar zal dit punt op de agenda geplaatst worden en moet er door de ALV een akkoord gegeven worden.
- De heer Stolk bedankt de Bewonerscommissie van Midden-Inn en de Huurdersraad voor het nieuwe zonnescerm bij de Brasserie en de acties om de Duofiets te verkrijgen. De Rabobank wil aan deze fiets € 5.000 doneren. Zowel de Dorpsraad als WBV hebben ook een bijdrage toegezegd en er was al geld ingezameld. De Duofiets maakt het mogelijk om vanuit Midden-Inn samen met iemand die zelf niet meer kan fietsen toch fietstoertjes te maken door de omgeving.

3. Notulen vorige ledenvergadering d.d. 27 juni 2019

Het verslag wordt zonder wijzigingen goedgekeurd en vastgesteld.

4. Corona update

Na de uitbraak van corona en conform de richtlijnen van het RIVM is het kantoor van WBV in maart 2020 gesloten. Gebleken is dat huurders contact hebben gezocht via de telefoon of de email. Op 15 juli zal het kantoor op de woensdagochtend weer open gaan. Als een huurder een afspraak heeft met een lid van het bestuur, dan kan er gebruik gemaakt worden van de achteringang. Voor de balie kan de ingang aan de Kromme Nering gebruikt worden. Aannemers werken volgens de richtlijnen van het RIVM. Zij zullen eerst vragen of er gezondheidsklachten zijn.

WBV heeft besloten de huren niet te bevroren om aan de eisen voor de energetische maatregelen te kunnen voldoen. Mocht iemand betalingsproblemen hebben door corona, dan kan er een afspraak gemaakt worden met de WBV om te kijken naar een oplossing.

5. Vaststellen jaarrekening 2019

De controle van de jaarrekening was gedurende maart/mei. Ondanks de speciale omstandigheden is het proces goed verlopen. Op 18 juni j.l is tijdens een vergadering met de RvC, het Bestuur en de accountant de jaarrekening goedgekeurd en vastgesteld. De accountant heeft een goedkeurende verklaring afgegeven.

Evenals de afgelopen jaren is de winst voor belasting wederom bijzonder hoog als gevolg van de stijgende marktwaarde in verhuurde staat van het bezit. Deze waardeverhoging is in principe niet realiseerbaar voor de vereniging, het leidt slechts tot een “papier” waardeverhoging.

In 2019 is het operationele resultaat, vergeleken met 2018, iets lager als gevolg van hogere onderhoudskosten. Er zijn een aantal grotere projecten uitgevoerd: de Grondzeiler is aangepakt evenals de entree en opgangen van de Perenhof. De jaarvergadering stelt de jaarrekening vast, keurt deze goed en verleent decharge aan bestuur en RvC.

6. Introductie reeds benoemde nieuwe leden RvC Christine Smals en Melle van Dijk

Na de vorige ledenvergadering zijn er 2 nieuwe commissarissen benoemd. Mevr. Christine Smals heeft als specialisme Juridische Zaken in haar portefeuille en de heer Melle van Dijk (vanavond helaas verhinderd) heeft als aandachtsgebied De maatschappelijk/sociaal/huurdersbelangen. In het hele sollicitatietraject is ook de huurdersraad betrokken geweest, zowel bij het opstellen van het profiel als de gesprekken. De heer Stolk bedankt de huurdersraad voor hun rol hierin.

7. 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.

8. Voortgang energetische maatregelen

In 2019 zijn de woningen aan de Hupse e.o. op het gewenste duurzaamheidsniveau gebracht (label B). Inmiddels is 68% van alle woningen voorzien van een groen label (A-39%, B-10% of C-19%).

Het komende jaar zullen de Dercksestraat, Visserstraat, Rozenlaan en een deel van de Heerjanstraat worden verduurzaamd. Het betreft hier 38 woningen, waarna 75% van het bezit is voorzien van een groen label.

De overige woningen worden in de jaren daarna verbeterd. E.e.a. moet gereed zijn in 2025 (gemiddeld label B).

Er is veel belangstelling voor zonnepanelen via Wocozon.

Aannemer Bakker Arkel gaat na de bouwvakvakantie beginnen. Alles volgens de richtlijnen van het RIVM. Mocht een huurder het op dit moment niet prettig vinden om binnenwerkzaamheden uit te laten voeren, dan wordt dit gerespecteerd en zullen de werkzaamheden later worden uitgevoerd.

9. Energietransitie in Heerjansdam

Vanwege ‘van gas los’ moet er gezocht worden naar alternatieve energiebronnen. WBV draait volledig mee met initiatieven binnen de Drechtsteden. Er worden woningen aangesloten op het HVC warmtenet. Waarschijnlijk ligt Heerjansdam te ver van de bron vandaan om daarvan te kunnen profiteren. WBV is echter wel aangehaakt in het proces, voert gesprekken en er wordt gezocht naar oplossingen. Het feit dat Heerjansdam relatief veel gestapelde bouw heeft, maakt het gemakkelijker. Als in 2025 alle woningen op gemiddeld een B-label zitten, zal dit opgepakt worden.

10. Verkoop grondpositie locatie Heerjanstraat

De grond op deze locatie was voor 49% eigendom van WBV, 51% van de gemeente. In goed overleg met Huurdersraad en RVC heeft het bestuur besloten om o.b.v. een situatieschets de grondprijs te laten bepalen. Hiervoor is door een onafhankelijk taxatiebureau een taxatierapport opgesteld en een grondprijs bepaald. De gemeenteraad is o.b.v. deze grondtaxatie akkoord met de aankoop van de grond en de ontwikkeling uit te ponden onder ontwikkelaars. De grondopbrengst wordt door de WBV gebruikt voor versnelling en financiering van de energetische maatregelen.

Er staan vooralsnog ook 14 starterswoningen gepland. Voor de gemeente betekent dit een lagere grondopbrengst, WBV krijgt desondanks de hogere grondprijs.

Op de planlocatie staan nog 3 garages die in particulier bezit zijn. Deze blijven vooralsnog bestaan. Mochten de gemeente en/of de ontwikkelaar andere ideeën hebben, dan zullen zij in gesprek gaan met de eigenaren.

Het contact met de gemeente in dit traject is door het bestuur als prettig ervaren.

11. Rondvraag

Er worden geen punten voor de rondvraag naar voren gebracht.

12. Sluiting

De heer Stolk sluit de vergadering om 20.10 uur. Hij bedankt de leden voor hun aanwezigheid, het accorderen van de jaarrekening en het geven van mandaat aan de RvC.

Namens het bestuur,

G.I. C. Stolk
Voorzitter

A. Stierman
Lid van Bestuur