

## **Verslag Algemene Ledenvergadering WBV Heerjansdam**

Datum: 27 juni 2019  
Plaats: Dorpshuis Heerjansdam  
Aanwezig: 11 leden  
Bestuur: G.I.C. Stolk, A. Stierman  
Raad van Commissarissen: H. Vogel, S. de Zeeuw, A. Rouwers  
Verslaglegging: C.J. Nijenhuijzen

---

### **1. Opening**

De heer Stolk opent de vergadering en heet iedereen welkom op deze bijzondere ledenvergadering, gezien het 100-jarig bestaan van de vereniging. Er zijn 11 leden aanwezig.

### **2. Mededelingen**

- De heer Piet van Vugt is overleden, gepensioneerd onderhoudsman bij WBV Heerjansdam.
- Op initiatief van de huurdersraad wordt een Jeu-de-Boules baan aangelegd vlakbij Midden-Inn mede om het 100-jarig bestaan te vieren. De verwachting is dat dit in de tweede helft van de zomer gereed is (start week 30/31).
- Op het terras van Midden-Inn worden parasols geplaatst: een initiatief van zowel WBV als de Dorpsraad van Heerjansdam.
- Met HVC zijn er gesprekken gaande over 'van gas los'. De overheid wil dat alle huishoudens overstappen op elektriciteit. WBV praat mee in Drechtstedenverband, maar zal niet als eerste corporatie maatregelen gaan nemen. Insteek is om als kleine vereniging aan te sluiten als er beproefde technieken zijn. De Huurdersraad en RvC zijn het hiermee eens. De woningen zijn samen met HVC bekeken.
- Met de gemeente vinden gesprekken plaats over de Heerjanstraat. Het deel van de grond wat van WBV is, zal verkocht worden aan de gemeente, waarna zij de hele locatie kunnen laten ontwikkelen door een belegger. De grondopbrengst kan WBV gebruiken voor de energetische maatregelen.

### **3. Notulen vorige ledenvergadering d.d. 27 juni 2018**

Het verslag wordt zonder opmerkingen goedgekeurd en vastgesteld.

### **4. Vaststellen jaarrekening 2018**

Zowel de jaarrekening als het jaarverslag hebben ter inzage gelegen op het kantoor van WBV. De jaarrekening 2018 is voorzien van een goedkeurende verklaring van de controlerende accountant en op tijd ingediend bij de toezichthouder. Op 13 juni jl. is de jaarrekening door de RvC vastgesteld.

De heer Stierman geeft een toelichting op de jaarrekening waarbij hij duidelijk maakt dat er een groot verschil is tussen de balanswaarde van het vastgoed en de daaraan gekoppelde winst, als gevolg van een sterke stijging van de WOZ waarde, t.o.v. de werkelijk gerealiseerde kasstromen die kunnen worden aangewend voor onderhoud, aflossingen en bedrijfslasten. De waarde van het vastgoed is louter een papieren waarde aangezien er geen enkele intentie is om vastgoed te verkopen.

De heer Stolk bedankt de RvC-leden voor de goedkeuring van de jaarrekening. De ledenvergadering gaat unaniem akkoord met accordering van de jaarstukken, waarna de jaarrekening 2018 wordt vastgesteld.

### **5. Afscheid voorzitter Raad van Commissarissen, mevrouw Jet Vogel**

Mevr. Vogel is 8 jaar lang lid geweest van de RvC van WBV Heerjansdam. Het bestuur heeft altijd veel waarde gehecht aan haar mening.

De heer Stolk bedankt mevr. Vogel voor het vele werk wat zij heeft verzet. Zij zal nog voorzitter blijven, tot de nieuwe leden zijn geïnstalleerd.

#### **6. Voortgang sollicitatie en benoemingsprocedure nieuwe leden Raad van Commissarissen**

Na het vertrek van mevr. Vogel zijn er nog 2 RvC-leden, t.w. de heren Rouwers en De Zeeuw. Het wettelijk minimum aantal leden is 3. Er is gezocht naar 2 nieuwe kandidaten om daarmee de RvC iets uit te breiden.

In de sollicitatieprocedure hebben zich 31 kandidaten aangemeld waarbij 5 kandidaten zijn overgebleven voor 2 vacatures.

De huurdersraad is betrokken geweest bij de sollicitatieprocedure.

De benoemingsbeslissing van de nieuwe leden ligt bij de RvC. De 2 beoogd nieuwe leden van de RvC zijn voorgedragen aan Autoriteit Wonen voor de fit & proper test.

#### **7. 100-jarig bestaan WBV Heerjansdam**

Naast de eerder genoemde Jeu-de-Boules baan wordt er ook een boek uitgegeven over de geschiedenis van onze vereniging. Het boek is geschreven door de heer Kees Brinkman. De heer Brinkman is lid van het Historische Genootschap van Heerjansdam. Het manuscript ligt bij de drukker.

Op 5 september om 16.00 uur wordt het eerste boek aangeboden aan Jan d.d. Burg vanaf zijn geboorte bewoner en huurder van het oudste huis van onze vereniging aan de Molenweg. Wethouder Wonen van de gemeente Zwijndrecht, mevr. Jacqueline van Dongen, zal ook bij de uitreiking aanwezig zijn.

#### **8. Mandatering Raad van Commissarissen adviesrecht ledenvergadering**

Beleidszaken worden voorgelegd aan de RvC voor goedkeuring. Daarnaast moet de ALV ook goedkeuring geven over belangrijke vraagstukken. Dit betekent dat er regelmatige ledenvergaderingen bijeen 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.

Mogelijk gaat er een wetwijziging plaatsvinden, waarin dit geregeld gaat worden.

De ledenvergadering gaat ermee akkoord de RvC mandaat te verlenen.

#### **9. Voortgang energetische maatregelen**

Op dit moment is 63% van het totale bezit voorzien van een groen label t.w. 36% heeft het A-label, 10% (55 woningen) het B-label en 17% heeft label C.

In de begroting is financiële ruimte om nagenoeg alle woningen te voorzien van energetische maatregelen.

Momenteel worden de complexen Hupse, Brakel, 't Fort, Smaus en Prinsenhof afgerond.

Daarnaast worden alle appartementencomplexen op A-label gebracht. Dit moet na de zomer afgerond zijn.

De volgende complexen die aangepakt zullen worden, zijn: Dercksenstraat, Ds. Visserstraat en de Rozenlaan.

#### **10. Vastgoedsturingrapport: "De toekomst van ons bezit"**

Alle complexen zijn uitvoerig opgenomen en beoordeeld. De kwaliteit van de complexen is goed. Er zijn een aantal complexen benoemd, waar binnen 10 tot 15 jaar actie op ondernomen moet worden.

Het rapport is aangeboden aan de gemeente Zwijndrecht, Autoriteit Wonen, WSW en andere stakeholders. Ook de Huurdersraad is in het proces meegenomen. Het rapport is te raadplegen op onze site.

#### **11. Rondvraag**

- Opgemerkt wordt dat er weinig ventilatie in de Brasserie van Midden-Inn is, zeker als het warm is. De heren Kees v.d. Burg en Kees Hollemans maken schetsen voor het aanbrengen van een schaduw scherm dat aan de gevel bevestigd kan worden. Dit kan in de winter verwijderd worden.
- Omdat veel mensen de knoppen van de kookplaat in Midden-Inn niet goed kunnen lezen, heeft de heer van Rijswijk op maat gemaakte plaatjes gemaakt om het gebruik te vergemakkelijken. Huurders in Midden-Inn die zo'n plaatje willen gebruiken, kunnen zich bij Kees v d Burg (Huurdersraad) melden.
- Gevraagd wordt hoe de vuilstort opgelost wordt bij Midden-Inn. De ondergrondse container wordt voor restafval, het overige afval (plastic, papier) blijft bovengronds. De heer Stolk zal contact opnemen met de heer Jaap van Nes en hem vragen dit verder te bespreken met de gemeente.
- Gevraagd wordt wat de plannen zijn voor 17 zorgwoningen in het voormalige gemeentehuis. De heer Stolk zegt dat dit een particulier initiatief is. WBV Heerjansdam heeft hier geen rol.

### **12. Sluiting**

De heer Stolk sluit de vergadering om 20.15 uur. Hij bedankt de leden voor hun aanwezigheid en het accorderen van de jaarrekening en het geven van mandaat aan de RvC.

Namens het bestuur,



G.I.C. Stolk, voorzitter



A. Stierman, penningmeester.