

## **Verslag Algemene Ledenvergadering WBV Heerjansdam**

Datum:	27 juni 2018, 19.30 uur
Plaats:	Dorps huis Heerjansdam
Aanwezig:	16 leden
Bestuur:	G. Stolk, A. Stierman
Raad van Commissarissen:	J. Vogel, S. Legemaate, A. Rouwers

---

### **1. Opening**

De heer Stolk opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Er zijn 16 leden van de vereniging aanwezig.

### **2. Mededelingen**

- Aan de Heerjanstraat zijn de bejaardenwoningen gesloopt. In het kader van de nieuwe Woningwet moeten er bepaalde regels gevolgd worden. Eén daarvan is het volgen van de Woonvisie van de Gemeente Zwijndrecht. Dordrecht en Zwijndrecht zijn 2 gemeentes binnen de Drechtsteden waar de goedkope woningvoorraad zou moeten afnemen om een betere bevolkingssamenstelling te krijgen. Met deze visie moet WBV haar plan voor deze locatie aanpassen. Er zullen woningen komen die in het duurdere segment liggen. De gemeente heeft ook een grondpositie op deze locatie, daarom zijn er nu gesprekken gaande over de invulling. Mogelijk wordt de grondpositie van de WBV aan de gemeente verkocht. Met de opbrengst daarvan kunnen de energetische investeringen in het bestaande bezit gefinancierd worden.
- Er is veel gedaan aan leefbaarheid. Daarbij is wel de discussie ontstaan over wat nog wel mag en wat niet meer kan. Met de Autoriteit woningcorporaties is discussie ontstaan over o.a. het verloten van de zwemabonnements. Dit blijkt volgens de nieuwe wet- en regelgeving niet meer mogelijk.
- De laatste tijd zijn er van veel huurders vragen over het tuinonderhoud. Er wordt vanuit de WBV veel aandacht besteed aan het benaderen van huurders waar de tuin achterstallig onderhoud vertoond. De WBV gaat op locatie kijken en spreekt mensen hierop aan. Er kan een positieve impuls gegeven worden door bv. bloembollen ter beschikking te stellen. De heer Stolk wijst erop dat bewoners elkaar ook aan kunnen spreken op het onderhoud van de tuin.
- Ook Heerjansdam heeft af en toe te maken met mensen die een verwarde indruk maken. Door de bezuinigingen wonen deze mensen vaker zelfstandig. Hierover is vanuit de WBV veel contact met de gemeente, politie en hulpverleningsinstanties). De heer Stolk vraagt de leden melding te doen als zich iets voordoet in de buurt.
- De nieuwe coördinator/huismeester in Midden-Inn heet Astrid Knops. Zij werkt vanuit Aafje en beschikt over veel ervaring met deze werkzaamheden. Belangrijk is dat zij ook de ouderen die de weg naar Midden-Inn nog niet hebben gevonden zal benaderen om kennis te maken met de activiteiten die er worden georganiseerd.

### **3. Notulen vorige ledenvergadering d.d. 29 juni 2017**

Het verslag wordt zonder wijzigingen goedgekeurd en vastgesteld.

### **4. Vaststellen jaarrekening 2017**

Vorig jaar was het door onder andere de grote stelselwijzigingen als gevolg van de invoering van de nieuwe Woningwet niet gelukt de jaarrekening tijdig gereed te hebben. Dit jaar is dat wel gelukt. De jaarrekening 2017 is voorzien van een goedkeurende verklaring van de controlerende accountant en op tijd ingediend bij de toezichthouder.

Samenvattend de belangrijkste opmerkingen bij de jaarrekening:

Balans: sinds 2017 wordt het bezit, onze woningen, gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. E.e.a. conform het handboek waardering van het Ministerie. Elk jaar wijzigen enkele van de ca. 20 parameters die de waardering mede bepalen. Dit jaar heeft dat tot gevolg dat de waarde van het vastgoed in verhuurde staat licht is gedaald t.o.v. de waardering in 2016.

De verlies- en winstrekening: is redelijk ingewikkeld door o.a. de jaarlijkse herwaardering van het vastgoed, voor een deel gerealiseerde winst en voor een deel ongerealiseerde winst. Als de verlies- en winstrekening van 2016 en 2017 op de 'dezelfde' manier, dat wil zeggen genormaliseerd voor versturende posten, met elkaar worden vergeleken, is het operationele resultaat ongeveer gelijk aan 2016 (ca. € 100.000 lager). Er zijn in 2017 meer kosten gemaakt voor o.a. het advies over de splitsing DAEB/niet-DAEB en de afwikkeling van de jaarrekening 2016.

Kasstromen: Eind 2017 was er € 200.000 in kas. Dit betekent een afname van ca. € 300.000 t.o.v. de eindstand van 2016. De afname was begroot en is aangewend om de uitgaven van de investeringen t.b.v. de labelverbetering van complex 8 te dekken. Het project complex 8 is begin 2018 afgerond.

WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) stelt normen vast waaraan corporaties moeten voldoen. Een corporatie moet bijvoorbeeld in staat zijn om uit de operationele kasstroom aflossingen te doen en rentebetaling te dekken. WBV zit voor wat betreft alle eisen in 2017 ruim boven de gestelde normen.

De kasstroom is datgene wat er aan inkomsten binnen komt qua huur afgezet tegen de kosten. Hierbij wordt heel zorgvuldig te werk gegaan om het afsluiten van nieuwe leningen zo veel mogelijk te beperken. In 2016 en 2017 is er geïnvesteerd in de complexen Midden-Inn en Centrumplan. Hiervoor zijn leningen afgesloten. Deze nieuwe leningen worden in 30 jaar afgelost. De kasstroom is daardoor krappere dan voorgaande jaren.

De ledenvergadering gaat unaniem akkoord met accordering van de jaarstukken. Dit zal gemeld worden aan de toezichthouders. De RvC en de accountant zijn eerder al akkoord gegaan.

#### **5. Introductie beoogd lid Raad van Toezicht Stefan de Zeeuw**

De heer Stefan Legemaate neemt na een periode van 4 jaar afscheid van de RvC. Gedurende deze periode is hij betrokken geweest bij de realisatie van 2 nieuwbouw projecten en significante wijzigingen van de wet- en regelgeving als gevolg van de invoering van de nieuwe Woningwet. De heer Stolk bedankt de heer Legemaate voor zijn inzet en betrokkenheid gedurende de afgelopen 4 jaar.

De heer Stefan de Zeeuw wordt voorgedragen als beoogd nieuw lid van de RvC. De heer de Zeeuw heeft jarenlange ervaring in de accountancy. Hij werkt nu bij Woonstad Rotterdam in de functie Manager Risk en Control.

De heer de Zeeuw moet nog een fit & proper test afleggen bij de Autoriteit woningcorporaties voordat hij officieel mag toetreden tot de RvC.

#### **6. Beoogde herbenoeming bestuurslid André Stierman**

De heer Stierman stelt zich herkiesbaar voor een nieuwe periode van 4 jaar als bestuurslid. Hij wordt voorgedragen door de RvC. Ook de heer Stierman moet de fit & proper test afleggen voordat hij officieel herbenoemd kan worden.

## **7. Uitwerking Woningwet corporaties**

Om te blijven voldoen aan de wet moet er in 2018 een statutenwijzigingen doorgevoerd worden. De nieuwe, gewijzigde statuten hebben ter inzage gelegen op kantoor en zijn gepubliceerd op de site van de vereniging. Ook is hierover een notitie met uitleg verspreid onder alle leden. De heer Stolk vraagt aan de ledenvergadering of er n.a.v. de notitie nog vragen zijn.

De aanwezige leden hebben geen opmerkingen. Dit betekent dat de statuten integraal door kunnen naar de Autoriteit woningcorporaties, waarna inschrijving bij de notaris plaats zal vinden.

De ALV neemt het besluit de statuten te wijzigen onder de voorwaarde dat de minister de statutenwijziging onveranderd goedkeurt.

Een ander deel van de notitie aan de leden betreft het opschorten van het recht van advies van de algemene ledenvergadering. De heer Stolk vraagt de vergadering of er over dit deel van de notitie nog vragen zijn en geeft nog een korte toelichting op de notitie. Er is in de Veegwet een mogelijkheid gecreëerd om het recht van advies voor bepaalde besluiten bij de ALV neer te leggen. Dit betekent dat de ALV zeer regelmatig bij elkaar geroepen moet worden.

Het voorstel vanuit de RvC en het bestuur is dat de ALV haar recht om de RvC van schriftelijk advies te dienen een jaar opschort. De heer Stolk geeft aan dat er nog veel discussie is over dit deel van de wet, er zijn op dit moment nog discussies gaande tussen Aedes, het overkoepelende orgaan van alle woningcorporaties, VTW en het Ministerie. De ledenvergadering gaat akkoord en verleent de Raad van Commissarissen het gevraagde mandaat om namens de ledenvergadering het recht van advies uit te oefenen. Het bestuur wijst de ALV daarbij op het recht om een ALV bijeen te roepen conform de bepalingen in de statuten.

## **8. Fasering energetische maatregelen**

De bewoners van complex 8, waar de energetische maatregelen al zijn aangebracht, hebben aangegeven tevreden te zijn over de oplossingen en de maatregelen die zijn aangebracht. Het project heeft uiteindelijk meer tijd in beslag dan aanvankelijk werd verwacht. Woningen zijn van een E of F-label naar label A gegaan.

Inmiddels is gestart met de planning en begroting van het tweede project. Het betreffen dezelfde type woningen als complex 8 te weten: De Hupse, de Brakel, Prinsenhof, 't Fort en de Smaus. De fasering van de andere projecten zal hierop aangesloten worden. De timing van de investeringen voor de volgende projecten is wel afhankelijk van de beschikbare kasstromen. Op dit moment is er veel druk op de bouwwereld en op het verkrijgen van de juiste materialen.

Mevr. Bras (bewoonster van een woning aan de Wiekslag (complex 8) is tevreden over de uitvoering en vindt de werking van de aangebrachte Climarad erg plezierig.

## **9. Rondvraag**

- Gevraagd wordt of het geoorloofd is een varken als huisdier te houden. De heer Stolk zegt verrast te zijn door deze vraag. Het houden van een huisdier is toegestaan mits het geen overlast veroorzaakt en geen schade aan de woning toebrengt. Dit zijn de belangrijkste criteria. Opgemerkt wordt dat er een email is ontvangen van Woonkeus. Het blijkt dat de werkzaamheden zijn overgegaan naar een andere organisatie te weten WoningNet B.V. Het klopt dat er veel zaken veranderen bij Woonkeus. Voor de klant verandert er echter weinig tot niets. De urgentieverklaringen zullen eind van het jaar op een andere manier ingevuld gaan worden. De gemeenten uit de Drechtsteden zullen dit zelf weer op moeten pakken en begeleiden. Hierover worden afspraken gemaakt. Alle zaken die via het systeem gaan, zoals inschrijven, verlengen, woning zoeken, blijft voor de klanten van Woonkeus hetzelfde. De overgang van de telefoontjes naar WoningNet B.V. zou voor de bewoners wel eens makkelijker en efficiënter kunnen zijn, omdat er veel meer mensen op de helpdesk zitten.

- De vraag wordt gesteld of er voor starters nog huizen gebouwd worden. Zoals al besproken bij de mededelingen dienen wij de woonvisie van de gemeente Zwijndrecht te volgen. Hierin is vooralsnog geen ruimte voor de bouw van nieuwe huurwoningen in het goedkope segment. In de besprekingen met de gemeente Zwijndrecht voor de locatie Heerjanstraat is aandacht gevraagd voor de positie van starters echter als de grondpositie door de WBV verkocht wordt is directe invloed op de planvorming uiterst beperkt.

#### **10. Sluiting**

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

Namens het bestuur,

G.I.C. Stolk, voorzitter

A. Stierman, penningmeester