

## Verslag Algemene ledenvergadering WBV Heerjansdam

Datum : 30 juni 2016  
Plaats : Dorpshuis Heerjansdam  
Aanwezig : 15 leden  
Bestuur : M. Folugo, G. Stolk, A. Stierman

---

### 1. Opening

G. Stolk opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Er zijn 15 leden van de vereniging aanwezig.

### 2. Mededelingen

G. Stolk doet de volgende mededelingen:

- De heer Van Es, trouw en betrokken lid, is in het afgelopen jaar overleden. G. Stolk spreekt namens het bestuur dank uit voor wat de heer Van Es voor de vereniging heeft gedaan.
- Op grond van het rooster van aftreden dient de secretaris van het bestuur, mevrouw M. Folugo, in 2016 herbenoemd te worden. De wetgeving is sinds 1 januari van dit jaar gewijzigd en de Woningwet schrijft voor dat een benoeming of herbenoeming van een bestuurder of een lid van de raad van toezicht alleen rechtsgeldig is als de Minister een positieve zienswijze heeft afgegeven. De desbetreffende bestuurder of toezichthouder moet voorafgaand aan de benoeming of herbenoeming een zogenaamde “fit and proper” test ondergaan bij de Autoriteit Woningcorporaties. Om die reden doet het bestuur nu geen voorstel voor herbenoeming. Zodra de zienswijze van de Minister binnen is zal het bestuur naar bevind van zaken handelen. M. Folugo blijft intussen gewoon in functie.
- De vereniging heeft een integriteitscode. Iedereen die op welke manier dan ook verbonden is aan de vereniging (bestuur, raad van toezicht, medewerkers en uitvoerende partijen) moet daarnaar handelen. De huidige code dateert van 2010. Bestuur en raad van toezicht hebben de code geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. De code wordt binnenkort op de website gepubliceerd.
- De activiteiten bij Midden-Inn lopen goed. Er zijn veel vrijwilligers, er is prima interactie met Aafje en er wordt veel georganiseerd. Met name Kees van den Burg stak daar veel werk in en is er nog steeds actief. Helaas waren er wat technische problemen. Dat is vervelend maar gelukkig is de oplossing in zicht. Er zijn nog enkele appartementen beschikbaar. Daar hebben zich inmiddels serieuze kandidaten voor aangemeld.
- Met Aafje en de brasserie is afgesproken dat iedereen een keer kan komen kennismaken en tegen een gereduceerde prijs kan komen proeven. Men wordt per wijk uitgenodigd.
- Centrumplan is opgeleverd en volledig verhuurd. De winkels (Dio drogisterij, Prima huishoudelijke en cadeau-artikelen, Read Shop) worden waarschijnlijk in de derde week van juli geopend.
- PALT afspraken: dit zijn Prestatie Afspraken Lange Termijn tussen corporaties en gemeenten binnen Drechtsteden.
  - In de hele Drechtregio wordt het aantal huurwoningen ingekrompen. Alleen Heerjansdam heeft het voor elkaar gekregen dat er ongeveer 10% groei mag komen.
  - De oude bejaardenwoningen in de Heer Janstraat zijn als project bij PALT aangemeld. In de loop van 2016 bekijken bestuur en raad van toezicht wat daar precies moet komen.
  - In PALT zijn ook afspraken gemaakt om zo min mogelijk mensen in crisissituaties terecht

te laten komen (zoals schuldhelpverlening en dergelijke).

- o De Woningwet stelt passend toewijzen verplicht. Dat werkt sterk regulerend. Het kan lastig zijn, want het betekent dat bepaalde woningen voor sommige mensen niet meer beschikbaar komen vanwege hun inkomen. Een gering percentage van de woningen mag afwijkend worden toegewezen. In dat percentage zitten ook de woningen voor mensen met urgentie. Het bestuur verwacht dat er door de Woningwet sterke veranderingen kunnen optreden in de samenstelling van de buurt. Daar heeft het bestuur zelf weinig invloed op.

G. Stolk richt een hartelijk dankwoord aan de Huurdersraad voor hun inzet in het afgelopen hectische jaar. Zij hebben vooral veel werk verricht bij de opstart van Midden-Inn en bij alle wijzigingen vanwege de Woningwet.

### **3. Notulen vorige vergadering**

De notulen worden vastgesteld.

### **4. Vaststellen jaarrekening 2015**

A. Stierman geeft een toelichting op de jaarrekening. De accountant heeft een goedkeurende verklaring afgegeven, waarna bestuur en raad van toezicht de jaarstukken hebben vastgesteld.

De huuropbrengsten zijn gestegen door de jaarlijkse huurverhoging. Onderhoudslasten waren in 2015 lager dan in 2014. Dat komt onder andere doordat een aantal schilderprojecten niet kon worden uitgevoerd door drukte van de schilders. Dat is doorgeschoven naar 2016.

De saneringsheffing is vorig jaar vervallen. Rentelasten stegen als gevolg van de bouwprojecten Midden-Inn en Centrumplan. Maar we konden de leningen tegen een historisch lage rente afsluiten van respectievelijk 0,99% en 1,34%, beide 30 jaar rentevast.

De jaarrekening toont een negatief resultaat. Dat komt door de verplichte waardering van het bedrijfsonroerend goed. Dat heeft betrekking op het pand met de nieuwe formule: Dio-Prima-Readshop. Daar zijn aparte regels voor. Bedrijfsonroerend goed moet jaarlijks door een erkende taxateur worden getaxeed. Dat is een boekhoudkundige activiteit en het betekent dus niet dat er geld is uitgegeven. Het gaat om de bepaling van de waarde op de balans. De kasstroom is positief en financieel gezien staat de Woningbouwvereniging er goed voor.

G. Stolk bedankt A. Stierman en de leden van de raad van toezicht voor het tot stand brengen van de jaarrekening.

#### **BESLUIT**

De ledenvergadering keurt de jaarrekening 2015 goed en verleent decharge van het gevoerde financieel beleid en beheer, aan bestuur en raad van toezicht

### **5. Energielabels**

Corporaties moeten hun energielabel de komende jaren op een hoger plan brengen. Bijna alle corporaties in de Drechtsteden kiezen voor label C. Dat is het label waarin aantoonbaar minder energie wordt gebruikt. Het verschil met upgraden naar label B is nauwelijks merkbaar. De kosten

van een overstap van label C naar label B zijn echter relatief hoog. Daarom heeft het bestuur gekozen voor label C.

Nieuwe complexen, zoals Midden-Inn en Centrumplan, hebben label A. Dat geldt ook voor de appartementen naast de bakker. Er is budget vrijgemaakt om in een periode van 5 tot 6 jaar alle overige woningen op minimaal label C te brengen. Alle woningen worden gedetailleerd in beeld gebracht: zit er enkel of dubbel glas, is er een geiser of niet, enz. De investering die nodig is kan dus per woning verschillen. De aanpak wordt per complex gedaan, complex 8 is als eerste aan de beurt.

Vragen over de energielabels:

De woningen op de begane grond van het Rondon zijn nogal koud. Kan er onder de vloer geïsoleerd worden?

*Antwoord: Dat hangt van het onderzoek af. Als de woning nu al op label C zit, wordt er niets gedaan. Als de woning nu een lager label heeft wordt er bekeken wat er moet gebeuren. Het is op dit moment nog niet bekend wanneer het Rondon aan de beurt is.*

Wordt er rekening gehouden met isolatie die door de bewoners zelf is aangebracht?

*Antwoord: de hele woning wordt opgenomen, dan wordt ook zelf aangebrachte isolatie in het onderzoek meegenomen.*

## **6. Statutenwijziging in het kader van de Woningwet**

Alle bewoners zijn per brief geïnformeerd over de statutenwijziging. De wijziging van de statuten is het gevolg van het in werking treden van de Woningwet. De Minister heeft alle corporaties opgedragen om hun statuten op een aantal punten aan te passen aan de nieuwe wet- en regelgeving. Brancheorganisatie Aedes heeft hiervoor modelstatuten opgesteld en het bestuur en de raad van toezicht hebben hierover, na raadpleging van de notaris, overeenstemming bereikt. De nieuwe statuten zijn ook besproken met de huurdersraad. De huurdersraad heeft het bestuur laten weten in te stemmen met de nieuwe statuten.

G. Stolk noemt de belangrijkste wijzigingen. Dit zijn onder andere:

- in de nieuwe statuten wordt een differentiatie in de contributie ingevoerd;
- ook wanneer minder dan 50% van de leden aanwezig is kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen;
- de bestuursvoorzitter is voorzitter van de algemene ledenvergadering;
- bestuursleden treden af als zij de leeftijd van 70 jaar bereiken (dat is niet nieuw maar moest wel aan het model worden toegevoegd, want bij Aedes was dit niet het geval)

<b>BESLUIT</b>
----------------

De vergadering stemt in met de statutenwijziging
--

G. Stolk bedankt de aanwezigen voor hun instemming. Het bestuur zorgt dat de statutenwijziging aan de Minister wordt voorgelegd ter vaststelling.

## **7. Rondvraag**

Mevrouw Van Beek vraagt of de hoveniers die de tuinen aan het Rondom bijhouden, kunnen stoppen met het gebruik van gif. In het voorjaar hebben zij het onkruid met gif bespoten. Helaas gingen ook de planten uit de tuin dood en werd haar hond er ziek van. G. Stolk zal het met de hovenier bespreken.

De heer De Roon vraagt of de DVI al klaar is. A. Stierman antwoordt dat de DVI vandaag is geüpload. Hij legt de aanwezigen uit dat de DVI de vertaling is van de jaarrekening in een computerformat, waardoor de toezichthouders alle cijfers kunnen zien en controleren.

## **8. Sluiting**

G. Stolk bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

\* \_ \* \_ \*