



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



*Concept verslag
Algemene
Vergadering*

Verslag van de Algemene Vergadering van Woningbouwvereniging Poortugaal, gehouden op woensdag 12 september 2018 in het Sociaal Cultureel Centrum De Brinkhoeve te Poortugaal.

Voorzitter: Jan Willem van der Meer (voorzitter Raad van Commissarissen (RvC) van WBV Poortugaal)
Directeur-bestuurder: René Kouters
Stemgerechtigden: 24

1. Opening & mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur en heet de huurders, de medewerkers en collega's van harte welkom op de Algemene Vergadering. De voorzitter heet Eelco van Dongen welkom. Hij volgt Conny Overeem op in de functie van medewerker Sociaal beheer.

Eerder dit jaar is een Algemene Vergadering (AV) gehouden in het teken van het 100-jarig bestaan.

Door invoering van de wet op de privacy (Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)) wordt bij het stellen van vragen geen namen en adresgegevens meer genoteerd.

De voorzitter neemt de agenda door. Na het vaststellen van het verslag van de Algemene Vergadering van 18 april 2018 blikt de heer Kouters terug op 2017 en vooruit naar 2018. Daarna worden de nieuwe statuten besproken en de stand van zaken over de werving van de huurderscommissaris. Vervolgens vertelt de heer Harmsen, namens de Klankbordgroep, wat de Klankbordgroep inhoudt en welke bijdrage zij leveren aan WBV Poortugaal. Dan komt het schriftelijk advies aan de orde. Als gastspreker is wethouder Bas Boender uitgenodigd. Na de rondvraag en afsluiting hebben de leden tijdens de borrel de gelegenheid om vragen aan de RvC, de Directeur-bestuurder of de medewerkers te stellen.

19.30 - 20.00 uur	Inloop en ontvangst
20.00 - 20.10 uur	Opening & mededelingen
20.10 - 20.15 uur	Verslag vaststellen van de Algemene Vergadering van 18 april 2018
20.15 - 20.45 uur	Terugblik en vooruitblik
20.45 - 21.15 uur	Nieuwe statuten
21.15 - 21.30 uur	Werving huurderscommissaris
21.30 - 21.55 uur	Klankbordgroep en evaluatie van het schriftelijk adviesrecht Gastspreker Bas Boender
21.55 - 22.00 uur	Rondvraag en afsluiting
22.00 - 22.30 uur	Borrel/mogelijkheid om uw vragen aan onze RvC, Directeur-bestuurder en/of medewerkers te stellen.

2. Vaststellen verslag van de Algemene Vergadering 18 april 2018

Alle documenten zijn in te zien op de website en waren op aanvraag beschikbaar. Er zijn geen vragen of opmerkingen binnengekomen. De voorzitter concludeert hiermee dat het verslag kan worden vastgesteld.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Kouters.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



3. Terug en vooruitblik

De heer Kouters heet alle aanwezigen welkom op de Algemene Vergadering.

De heer Kouters geeft aan dat WBV Poortugaal bijna halverwege het Koersplan 2017-2020 is. In 2017 is de Veegwet ingevoerd in de organisatie. Hierdoor heeft WBV Poortugaal de statuten weer aangepast. Vorig jaar is door de AV toestemming gegeven aan de Klankbordgroep om goedkeuringsbesluiten eerst te bespreken in de Klankbordgroep.

In 2017 zijn 47 van de bijna 1200 woningen leeg gekomen. Hiervan zijn 10 woningen toegewezen aan inwoners van Albrandswaard. WBV Poortugaal zet maximaal in op het huisvesten van Albrandswaarders. 32 woningen zijn geadverteerd via Woonnet Rijnmond waarop 7000 reacties kwamen. Dat zijn gemiddeld 221 reacties per woning. Dit geeft een hoge druk op de lokale woningmarkt.

In diverse complexen is onderhoud gepleegd en geschilderd. WBV Poortugaal heeft 115 keukenblokken of tegelwerk in keukens, badkamers of toiletten vervangen. Het hang- en sluitwerk is in 308 woningen aangepast. Ook zijn rookmelders geplaatst. Het Certificaat Veilige Woning is verkregen of met 10 jaar verlengd.

De heer Kouters geeft aan dat de plannen voor nieuwe huurwoningen in het centrum van Poortugaal niet door konden gaan. De heer Kouters gaat terug naar eind 2016. De gemeenteraad besloot een gemeentelijke Woonvisie vast te stellen. Hierin was plaats voor nieuwbouw voor elke doelgroep, in de koop- en huursector en vooral voor starters en ouderen. De vergrijzing in Poortugaal is hoger dan gemiddeld. De roep om passende ouderenhuisvesting in de sociale huursector werd verkondigd en gehoord omdat er te weinig geschikte gelijkvloerse woningen voor senioren zijn. De gemeente heeft na 2 maanden besloten om geen huurwoningen te laten bouwen in het centrum van Poortugaal. En gunde het een commerciële projectontwikkelaar, Kavel Vastgoed BV, om het centrum te ontwikkelen. Hierbij is voorbij gegaan aan het jarenlang aandacht vragen voor huisvesting voor met name senioren in een betaalbare huurwoning dichtbij alle voorzieningen in het centrum van Poortugaal. Nu komen er middeldure en dure koopappartementen. Dit besluit staat haaks op de vastgestelde Woonvisie en is een gemiste kans voor eigen inwoners die wonen in een sociale huurwoning. WBV Poortugaal heeft gezocht naar andere mogelijkheden in het centrum. Het gebied van de noordkant van de Emmastraat, tegenover de parkeerplaatsen voor supermarkt Aldi was helaas kostentechnisch niet haalbaar.

Nu zit er een nieuwe gemeenteraad en een nieuw college van B en W. Het coalitieakkoord biedt hoop voor hernieuwde aandacht voor sociale nieuwbouw. De heer Kouters hoort graag wat de heer Boender, de nieuwe wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen, hierover straks kan vertellen.

Financiën in 2017

Inkomsten

De totale inkomsten in 2017 bedroegen ruim 8 miljoen euro. Hiervan zijn 7,7 miljoen euro huuropbrengsten en de verkoop van 1 woning (€ 169.000,00). Het overige deel komt van de vergoeding voor servicekosten, rente op de spaarrekening en overige inkomsten.

Uitgaven

De totale uitgaven in 2017 bedroegen ruim 8 miljoen euro. Dit zijn 1,1 miljoen euro aan aflossingen op leningen, het onderhoud en woningverbetering van bijna 2,4 miljoen euro, de rentelasten van bijna 1,4 miljoen euro en de verhuurdersheffing van bijna 1 miljoen euro. Dat bedraagt 74 % van de uitgaven. Het overige deel betreft de belastingen, verzekeringen, leefbaarheid, de overige uitgaven van bijna 1 miljoen euro en de organisatiekosten van 8,7 ton.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn in 2017 gestegen van bijna 3,9 miljoen euro naar bijna 4,1 miljoen euro. Deze middelen zijn voor de normale uitgaven voor de bedrijfsvoering en om extra investeringen te doen in o.a. badkamers, keukens en toiletten. Ook worden de liquide middelen gebruikt voor na-isolatie en deels voor nieuwbouw.

*Concept verslag
Algemene
Vergadering*



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Concept verslag Algemene Vergadering

Balans

In 2016 stond rond de 150 miljoen euro op de balans. Op 31 december 2017 was dit 139 miljoen. Dit lijkt vreemd omdat de huizenprijs stijgt. De oorzaak hiervan is de nieuwe manier van het waarderen van woningen in de nieuwe Woningwet 2015. En van de historische kostprijs, de oorspronkelijke kosten minus de afschrijving, naar het waarderen van de waarde in de huidige markt in verhuurde staat. Daardoor zijn de bedragen gestegen.

Volgens de oude methode in 2015 was de waarde 34 miljoen euro en volgens de nieuwe methode 143 miljoen euro voor dezelfde woningen.

Deze stijging zien we ook terug in de stijging van het Eigen Vermogen. In 2015 was dit ruim 8 miljoen euro. In 2016 was dit bijna 119 miljoen euro. In 2017 is er een afname van 11 miljoen euro, ondanks dat in de praktijk de waarde is gestegen. Vanachter het bureau in Den Haag worden theoretische normen en kaders bedacht waarbij er geen juiste relatie ontstaat tussen theorie en praktijk. Het is gewoon gerommel in de marge, maar helaas worden corporaties daar wel op afgerekend. Hierdoor lijkt het dat WBV Poortugaal veel geld bezit, maar dit geld zit niet in de portemonnee maar in de stenen.

Prognose gemiddelde huurverhoging

In 2018 bedroeg de huurverhoging per 1 juli gemiddeld 2,1 %. De totale huurstijging in 2018 gaat naar 2,4 % als gevolg van de huurharmonisatie. Dit is het optrekken van de huurprijs om de kwaliteit van de woning meer in overeenstemming met de prijs te brengen in vergelijking met andere soortgelijke woningen. Voor 2019 en daarna is een geringe stijging ingeboekt. Dat is een prognose en dat kan, afhankelijk van de ontwikkeling van de inflatie, uiteindelijk anders uitvallen.

Vooruitblik 2018 en volgende jaren

Collegeprogramma/prestatieafspraken 2018/2019

De heer Kouters geeft aan dat hij verwacht dat wethouder Bas Boender het collegeprogramma en de prestatieafspraken zal toelichten.

Toekomst Schutskooiwijk en Poortugaal-West

De bewoners van de Schutskooiwijk hebben pas een brief ontvangen met de huidige stand van zaken. De komende jaren wil WBV Poortugaal gebruiken om verschillende opties te onderzoeken. In 2020 wil WBV Poortugaal een plan presenteren over wat en wanneer WBV Poortugaal iets met de woningen gaat doen. WBV Poortugaal informeert en betreft de bewoners tijdens het traject.

WBV Poortugaal wil een inhaalslag maken met de huidige vorm van na-isolatie door de werkzaamheden van 2020 naar 2019 te halen. Hierdoor kan WBV Poortugaal eerder met verduurzaming beginnen. Na-isolatie is het vervangen van enkel glas en spouwmuurisolatie. De huurders kunnen zelf kiezen voor dak-, en vloerisolatie tegen een geringe huurverhoging. De voorwaarde is wel dat WBV Poortugaal hiervoor bedrijven bereid kan vinden voor de uitvoering.

Verduurzaming

De heer Kouters somt een aantal uitspraken op uit krantenkoppen, radio en tv: "Het klimaatakkoord van Parijs", "Nederland in 2050 Co2 neutraal" en "Nieuwbouwwoningen vanaf 2018 gasloos en bestaande woningen gasloos maken".

Voor WBV Poortugaal betekent het dat de huurwoningenvoorraad aan de nieuwe eisen moet worden aangepast. Isolatie van de buitenschil is daarin een eerste stap.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



*Concept verslag
Algemene
Vergadering*

WBV Poortugaal heeft een routekaart van Aedes ingevuld om een globale berekening te maken van de kosten om tot 2050 de isolatie te optimaliseren en het energieverbruik te minimaliseren. Als WBV Poortugaal in 2018 met deze aanpak begint, is er gedurende 32 jaar, elk jaar ongeveer een investering van 1 miljoen euro nodig.

De heer Kouters geeft aan dat de technologische ontwikkelingen van verduurzaming snel gaan. Dit brengt enige onzekerheid met zich mee. Zijn investeringen en oplossingen waarvoor nu kan worden gekozen, achteraf, b.v. in 2030, wel de juiste keuze? Ook de keuze hoe de woningen en gebouwen in Albrandswaard verwarmd gaan worden brengt enige onzekerheid met zich mee. Verwarmen kan b.v. door stadsverwarming met restwarmte van de Maasvlakte of door all-electric. De gemeente moet hierover in 2021 beslissen.

WBV Poortugaal loopt niet voorop met verduurzaming. WBV Poortugaal wil een gematigde en verantwoordelijke aanpak en betaalbaarheid voor de huurders. Bij eventuele nieuwbouw krijgt WBV Poortugaal te maken met gasloos bouwen. WBV Poortugaal wil daarom een pilotproject starten om met een beperkt aantal bestaande woningen ervaring op te doen.

De heer Kouters geeft aan dat bij investeringen in duurzaamheid een eventuele incidentele huurverhoging noodzakelijk is. Het aanbrengen van zonnepanelen leidt tot een hogere WOZ waarde van de woning. Deze verhoging zorgt voor een hoger puntenaantal in de woningwaardering. Dat heeft weer invloed op de huurprijs van de woning. Dit heeft gevolgen voor de aanslag Verhuurdersheffing. De Verhuurdersheffing stijgt en daardoor stijgen de exploitatielasten. De totale belastingdruk is al sterk gestegen door de introductie van de Vennootschapsbelasting, de Verhuurdersheffing en de ATAD-regeling. De ATAD-regeling wordt o.a. het begrotingsgat gefinancierd dat ontstaat door het afschaffen van de dividendbelasting. Voor een woningcorporatie is dat desastreus. Van deze belastingmaatregelen gaat ruim 2 maanden huur rechtstreeks naar de schatkist van de Rijksoverheid. WBV Poortugaal mist hierdoor een investeringscapaciteit van tenminste 16 miljoen euro. Hiervan zou WBV Poortugaal al heel wat duurzaamheidsingrepen kunnen betalen.

WBV Poortugaal zet zich samen met de branchevereniging Aedes maximaal in om bij de politiek in Den Haag hiervoor de nodige aandacht te vragen.

De heer Kouters vraagt wethouder Boender om zijn invloed aan te wenden om het tij te keren om het wonen betaalbaar te houden zodat ook op termijn financiële ruimte ontstaat om aan de klimaatdoelstelling te kunnen voldoen.

De heer Kouters wil aan de leden duidelijk maken voor welke vraagstukken WBV Poortugaal staat om invulling te geven aan verduurzaming van de maatschappij zodat ook de kinderen en hun kinderen gezond kunnen leven.

De heer Kouters bedankt iedereen en geeft het woord aan de voorzitter.

4. Nieuwe statuten

De voorzitter geeft aan dat de statuten door een wijziging in de wetgeving weer aangepast moesten worden. De nieuwe statuten stonden op de website en waren op aanvraag beschikbaar.

De voorzitter vraagt de aanwezigen om een besluit te nemen over de aanpassingen in de statuten. Unaniem stemmen de aanwezigen hiermee in.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



*Concept verslag
Algemene
Vergadering*

5. Werving huurderscommissaris

WBV Poortugaal is op 15 maart 2018 gestart met de werving van een nieuwe huurderscommissaris met kennis van vastgoed, zorg en projecten. De huidige commissaris, de heer Kranenburg, treedt eind november af. Het wettelijke termijn van 8 jaar is dan bereikt. Vanuit de huurders is een kandidaat voorgedragen. Na een gesprek met een onafhankelijke commissie bleek dat de kandidaat niet aan het gestelde profiel voldeed. Daarna is de vacature in lokale kranten geplaatst. 15 kandidaten hebben gesolliciteerd. Vanaf volgende week vinden de eerste gesprekken plaats.

Een van de leden vraagt of een huurderscommissaris een huurder moet zijn. De voorzitter antwoordt dat dit volgens de statuten niet hoeft.

Na een gesprek met de selectiecommissie gaan de kandidaten met leden van Klankbordgroep in gesprek. Daarna volgt een fit en proper toets.

De voorzitter bedankt de heer Kranenburg voor zijn inzet in de Raad van Commissarissen.

6. Klankbordgroep en evaluatie van het schriftelijk adviesrecht

De voorzitter geeft namens de RvC aan erg blij te zijn met de grote inzet, de deskundigheid en betrokkenheid van de Klankbordgroep.

De voorzitter vraagt de aanwezigen om een besluit te nemen om het mandaat adviesrecht voor nogmaals een jaar over te dragen aan de Klankbordgroep. Unaniem stemmen de aanwezigen op de AV hiermee in.

Hierna geeft de voorzitter het woord aan de heer Harmsen, lid van de Klankbordgroep. De heer Harmsen geeft aan dat er per jaar 4 keer bijeenkomsten zijn. Een week voor de bijeenkomst is een vooroverleg zonder mensen van WBV Poortugaal en met een externe voorzitter. Voorafgaand worden de vergaderpunten en stukken verspreid. Tijdens de bijeenkomst een week later is de heer Kouters aanwezig. Tijdens de vergadering wordt antwoord gegeven op de vragen en duidelijk uitleg en verantwoording gegeven door de heer Kouters. De heer Harmsen bedankt hem hiervoor. Op dit moment bestaat de Klankbordgroep uit 10 leden. De heer Harmsen doet een oproep om zich aan te melden zodat de groep kan worden uitgebreid naar 14 leden.

De voorzitter bedankt de heer Harmsen voor de uitleg en vult aan dat de bijeenkomsten van de Klankbordgroep worden voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter.

De voorzitter heet Bas Boender, wethouder van Ruimtelijke Ordening en Wonen, welkom en geeft hem het woord.

De heer Boender bedankt WBV Poortugaal voor de uitnodiging om de vergadering bij te mogen wonen. WBV Poortugaal is een belangrijke samenwerkingspartner. Samen wordt gewerkt om het dorpse karakter van Albrandswaard te behouden. De heer Boender geeft aan dat er vanuit de regio grote druk is voor nieuwe woningen voor jongeren en ouderen.

Vanuit de prestatieafspraken wil de gemeente groen, recreatie en het dorpse karakter behouden. De heer Boender heeft dagelijks gesprekken met bewoners van Albrandswaard die een andere woning willen. De gemeente maakt een omgevingsvisie i.h.k.v. de omgevingswet, die in 2021 wordt ingevoerd. Hierin wordt onder andere gekeken hoeveel woningen en bedrijven in Albrandswaard moeten komen.

Een van de leden vraagt de heer Boender of de gemeente met financiële middelen WBV Poortugaal steunt. De heer Boender geeft aan dat dit niet het geval is en er is ook geen gemeentelijke subsidie mogelijk.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



*Concept verslag
Algemene
Vergadering*

Een van de leden geeft aan dat destijds met mevrouw Rombout gesproken is over levensloopbestendige woningen in verschillende mogelijke bouwlocaties. En vraagt of deze locaties nog beschikbaar zijn.

De heer Boender antwoordt dat de locaties 'Omloop op Rhoon', 'Marieput' en 'Poortugaal-west' onderzocht worden. In het centrum komen koopappartementen met een gezondheidscentrum.

Een van de leden geeft aan dat WBV Poortugaal zich inzet om senioren door te laten stromen, maar dat er weinig mogelijkheden zijn. De heer Boender geeft aan dat hij zich bewust is van de samenstelling van de bevolking en de wensen van de senioren.

Een van de leden merkt op dat in Rotterdam veel sociale woningen worden gesloopt en dat in Barendrecht sociale woningen over de sociale huur worden getild. Hierdoor ontstaat druk op het aantal sociale woningen. De heer Boender beaamt dat vanuit omliggende gemeenten de druk op Albrandswaard hierdoor wordt vergroot.

De voorzitter vraagt de heer Boender naar zijn reden om de politiek in te gaan. In de Schakel staat een artikel waarin de heer Boender aangeeft dat hij graag het verschil wil maken. De heer Boender heeft ervaren dat zijn kinderen geen woning in Albrandswaard konden vinden en moesten uitwijken naar omliggende gemeenten. De heer Boender wil zich sterk maken dat mensen in Albrandswaard een huis kunnen vinden.

De heer Boender bedankt iedereen voor de aandacht en de vragen.

De voorzitter bedankt op zijn beurt de heer Boender voor zijn bijdrage.

De heer Kouters verheugt zich over de bijdrage van de heer Boender en geeft aan dat de menselijke maat ook bij WBV Poortugaal centraal staat. Dit kan door maatwerk te leveren. De heer Kouters geeft aan dat in de toekomst levensloopbestendige woningen worden gebouwd voor jongeren en ouderen. Uit onderzoek blijkt dat de bereidheid om te verhuizen onder ouderen klein is. Veel ouderen tot de leeftijd van 75 jaar willen liever niet verhuizen en de leeftijdsgroep erboven behoefte heeft aan andere huisvesting, vaak vanuit fysieke problemen. Het verschil in huurprijs is vaak een struikelblok om te verhuizen.

De voorzitter bedankt de heer Kouters voor de toelichting.

De voorzitter meldt dat op zaterdag 6 oktober 2018, tijdens de Week tegen Eenzaamheid, het kantoor van WBV Poortugaal geopend is tussen 13.00 en 15.00 uur en nodigt de aanwezigen uit om langs te komen.

7. Rondvraag en afsluiting

Een van de leden vraagt of het mogelijk is bij het tekenen van de huurovereenkomst aan te geven dat de voor,- en achtertuinen netjes moeten blijven. Ook wordt gevraagd of WBV Poortugaal aan huurders kan meegeven om niet alleen stenen, maar ook groen in de tuin te zetten. De heer van Heusden geeft aan in het intakegesprek met de nieuwe huurders het onderhoud van de tuin ter sprake komt.

Ook geeft de heer van Heusden aan dat het de voorkeur van WBV Poortugaal heeft om de tuinen groen en netjes te houden, maar dat niet kunnen verplichten. Vaak kiezen mensen voor onderhoudsvriendelijke tuinen.

De voorzitter bedankt alle leden en de heer Boender voor de aanwezigheid, inbreng en het vertrouwen. Na afloop is er gelegenheid om de medewerkers, Directeur-bestuurder, Raad van Commissarissen leden en Klankbordgroepleden vragen te stellen. Na afloop is er ook gelegenheid om een consumptie met elkaar te nuttigen.



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



De voorzitter sluit de vergadering om 21.19 uur.

Dit korte verslag is goedgekeurd in de Algemene Vergadering van **2019**

René Kouters, directeur-bestuurder

Jan Willem van der Meer, voorzitter Raad van Commissarissen

Concept verslag
Algemene
Vergadering