



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Concept verslag
Algemene
Vergadering

Verslag van de Algemene Vergadering van Woningbouwvereniging Poortugaal, gehouden op woensdag 27 september 2017 in het Sociaal Cultureel Centrum De Brinkhoeve te Poortugaal.

Aanwezig: 27 huurders

Stemgerechtigden: 22 huishoudens bij binnenkomst

Voorzitter: Jan Willem van der Meer (voorzitter Raad van Commissarissen (RvC) van WBV Poortugaal)

Directeur-bestuurder: René Kouters

Afgemeld: De heer Van der Schoor, Groene Kruisstraat 5.

1. Opening & mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur en heet de huurders, de medewerkers en collega's van harte welkom.

De voorzitter stelt zichzelf voor en geeft aan dat hij namens de gehele Raad van Commissarissen, de heren Van der Stoep en Kranenburg, het woord zal doen. De voorzitter geeft aan dat de oproep is gedaan om vragen vooraf schriftelijk in te dienen. Er zijn geen vragen ontvangen. De voorzitter geeft aan dat de Algemene Vergadering dit jaar niet in juni is gehouden. Door diverse redenen (buiten de schuld van WBV Poortugaal en de accountant) kon de accountant haar werk niet bijtijds afronden.

De voorzitter neemt de agenda door en heeft een wijziging op de agenda. 1 op 1 aan tafel met medewerkers wordt naar het einde van de vergadering geschoven. Als gastspreker is wethouder Maret Rombout uitgenodigd en zij heeft als thema de gemeentelijke woonvisie met aandacht voor zorg en welzijn.

De voorzitter geeft aan de avond interactief te willen houden en wanneer u vragen heeft, kunnen deze gesteld worden. Persoonlijke vragen moeten worden opgespaard voor aan de tafels met de medewerkers.

2. Vaststellen verslag van de Algemene Vergadering 22 juni 2016

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

De punten die in de vorige vergadering zijn toegezegd, zijn uitgevoerd.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Kouters en die geeft een terugblik en een vooruitblik.

3. Terugblik en vooruitblik

De heer Kouters heet alle aanwezigen welkom.

Terugblik 2016

- Eind 2016 heeft Woningbouwvereniging Poortugaal (WBV Poortugaal) een nieuw koersplan voor de periode 2017 - 2020 vastgesteld. Hierin staat wat WBV Poortugaal de komende 4 jaren wil gaan doen of wil opstarten.
- Invoeren van de nieuwe woningwet en het vaststellen van nieuwe statuten.
- Stand van zaken bij woningmutaties. In 2016 zijn 62 woningen leeggekomen en hiervan is 31 % (19) toegewezen aan inwoners uit Albrandswaard.





IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Concept verslag Algemene Vergadering

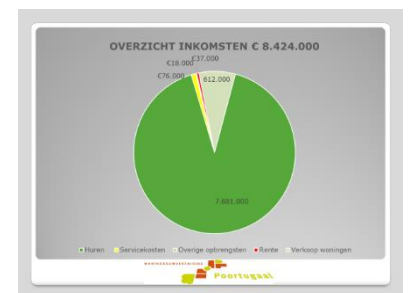
- In diverse complexen is onderhoud gepleegd. In totaal zijn 127 keukenblokken of tegelwerk in keukens, badkamers en toiletten vervangen. In 192 woningen is het hang,- en sluitwerk aangepast en zijn rookmelders geplaatst. Daarmee is het certificaat PKVW verkregen dan wel verlengd.

Financiën

De heer Kouters geeft middels diverse sheets de inkomsten en uitgaven van 2016 weer.

Het overzicht inkomsten geeft weer:

- De totale inkomsten bedragen ruim 8,4 miljoen euro.
- Het grootste aandeel betreft huuropbrengsten en de verkoop van 4 woningen. Dit bedraagt bijna 8,3 miljoen euro.
- De vergoeding servicekosten bedraagt 76 duizend euro.
- De rente op de spaarrekening bedraagt 37 duizend euro.
- Overige inkomsten bedragen 18 duizend euro.



Toelichting op het overzicht uitgaven:

- De totale uitgaven bedragen bijna 9,4 miljoen euro. Dit is fors meer dan de inkomsten.
- Een groot deel is gebruikt voor extra aflossing (zonder kosten) van leningen. Dit om meer geld beschikbaar te hebben voor onderhoud en verduurzaming op termijn.
- Aan huurdersheffing is bijna 9 ton betaald. Hierdoor komen minder middelen beschikbaar voor investering in woningen.



Liquide middelen

Het tegoed staat bij de banken deels op de betaalrekening en deels op de spaarrekening. WBV Poortugaal belegt niet en heeft geen obligaties of rentederivaten.

Op de vraag of rente ontvangen wordt op de rekening, antwoordt de heer Kouters dat over 2016 een bedrag van 37.000 euro aan rente is ontvangen. Het vervroegd aflossen van leningen is geen optie door de dure boeterente die moet worden betaald.

Liquide middelen	WBV Poortugaal
01-01-2016	€ 4.823.000
af	€ 950.000
31-12-2016	€ 3.873.000



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Concept verslag Algemene Vergadering

Balans per 31-12-2016

De totalen op de balans bedragen 150 miljoen euro. Vorig jaar bedroeg dit nog 40 miljoen euro. De toename van 110 miljoen euro is het gevolg van de nieuwe woningwet van 2015.

Op de oorspronkelijke kosten voor de bouw en de grond werd jaarlijks afgeschreven. Dit wordt de historische kostprijs genoemd. De nieuwe woningwet schrijft voor dat woningen moeten worden gewaardeerd naar een waarde in de huidige markt in verhuurde staat (dit is ongeveer 70 % van de WOZ-waarde).

Volgens de oude methode bedraagt de waarde van de woningen 34 miljoen euro. En volgens de nieuwe methode is dit 143 miljoen euro.

Deze stijging wordt ook teruggevonden in de stijging van het eigen vermogen van ruim 8 miljoen in 2015 naar ruim 118 miljoen in 2016.

Deze euro's zitten in stenen en WBV Poortugaal en zijn dus niet in contanten aanwezig.

Balans 31-12-2016			
Debet		Credit	
Vastgoed	€ 143.608.447	EV + voorzieningen	€ 118.735.592
Vorderingen	€ 2.578.873	Lang VV	€ 30.339.861
Liquide middelen	€ 3.872.520	Kort VV	€ 984.386
	€ 150.059.839		€ 150.059.839

Prognose gemiddelde huurverhoging

De heer Kouters geeft een vooruitblik op 2017 en volgende jaren en hoe de huurverhoging eruitziet. In 2017 bedroeg de huurverhoging per 1 juli uiteindelijk gemiddeld 1,1 %. Inflatie is de onderlegger van de huurverhoging.

Prognose gemiddelde huurverhoging	
Jaar	%
2017	1,20%
2018	1,60%
2019	2,07%
2020	2,53%
2021	3,00%
2022 e.v.	2,00%

Verwacht 2017 e.v.

Vooruitblik naar 2017 en volgende jaren.

- Statutenaanpassing in 2018

De statuten moeten worden aangepast om aan de bijgestelde wettelijke eisen te kunnen voldoen.

- Aftreden Jan Kranenburg in 2018

De heer Kranenburg is binnen de Raad van Commissarissen belast met vastgoed en heeft veel kennis van techniek. In de loop van 2018 start WBV Poortugaal met het lokaal werven van een opvolger. Een lid van de Raad van Commissarissen kan maximaal 2 keer benoemd worden voor een termijn van 4 jaar. Huurders hebben het recht om voor de zetel van de heer Kranenburg een nieuw lid voor te dragen.

- Koersplan

Onderhoud

In het Koersplan 2017-2020 is opgenomen om per jaar extra uitgaven te doen voor onderhoud van keukens, badkamers, toiletten en isolatie. In 2020 wil WBV Poortugaal dit op orde hebben. Na 2020 kan naar andere mogelijkheden van duurzaamheid worden gekeken.

Nieuwbouw

WBV Poortugaal kan in het centrum van Poortugaal niet voorzien in sociale woningbouw. De gemeente maakt geen extra geld vrij voor het Centrumplan Poortugaal. Een commerciële partij heeft een akkoord met de gemeente voor een plan voor middeldure en dure koopwoningen.

Ook is er overleg met de kerkelijke gemeenschap en een privé-eigenaar m.b.t. de panden aan de Emmastraat geweest. Begin september is besloten hier definitief geen invulling aan te geven. Het tekort op dit project is te hoog.

Verwacht 2017 e.v.:	
• Statutenaanpassing in 2018	
• Aftreden Jan Kranenburg in 2018	
• Koersplan	
<input type="checkbox"/> Onderhoud	
<input type="checkbox"/> Nieuwbouw	
<input type="checkbox"/> Schutskoolwijk	
• 100 jaar bestaan in 2018	



IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Concept verslag Algemene Vergadering

Mevrouw Rooimans, Warnaar 51, vraagt hoeveel woningen waren voorzien op die locatie. De heer Kouters geeft aan dat het plan 36 woningen bevat. De heer Mons, Akkerstraat 3, wil weten of dit inclusief het woonhuis is. De heer Kouters geeft aan dat dit inclusief het woonhuis is.

WBV Poortugaal zet nu in op een zoeklocatie waarover de gemeente een tussentijds besluit heeft genomen, dit zijn de locaties Mariput en Schutskooiwijk noordzijde.

Schutskooiwijk

Uiterlijk in 2020 presenteert WBV Poortugaal een plan wat met de woningen wordt gedaan. In de komende periode onderzoekt WBV Poortugaal de opties renovatie en sloop/nieuwbouw, overlegt met de bewoners, zal een stedenbouwkundige verkenning laten uitvoeren naar de mogelijkheden van het gebied en maakt financiële haalbaarheidsanalyses. Uiterlijk in 2020 presenteert WBV Poortugaal het plan en is voor bewoners duidelijk wat WBV Poortugaal gaat doen met de woningen en wanneer.

- 100 jaar bestaan in 2018

De heer Kouters neemt een kort interview af met mevrouw Burgmans-Luiten, de Bestuurssecretaris.

Op 18 april 1918 is de woningbouwvereniging opgericht. De voorbereidingen voor het jubileum zijn in volle gang. Zo zijn meerdere feestelijke activiteiten gepland. Ieder kwartaal wordt een taart uitgereikt aan de beste buur. Heeft u een buur waarvan u vindt dat deze genomineerd moet worden, geef dat dan door.

In april krijgt de Algemene Vergadering een feestelijk tintje. Initiatieven en suggesties zijn welkom. Ook (oude) foto's en verhalen zijn welkom en kunt u doorgeven aan mevrouw Burgmans-Luiten en mevrouw De Knecht.

De heer Kouters bedankt mevrouw Burgmans-Luiten voor de uiteenzetting.

Vragen:

De heer Boon, Kerkachterweg 7, geeft aan dat de marktwaarde is gestegen. Hoe komt dit? De heer Kouters geeft aan dat het handboek dit voorschrijft. Dit handboek is vanuit het ministerie van BZK verplicht te gebruiken. De waarde van een woning in verhuurde staat, komt overeen met 70 % van de WOZ-waarde. De normering van het ministerie geldt voor heel Nederland, de uitgangspunten per corporatie zijn verschillend. WBV Poortugaal geeft b.v. per jaar 600 euro per woning uit aan onderhoud. Het ministerie stelt dit op 400 euro per jaar. Voor planmatig onderhoud reserveert WBV Poortugaal 1300 euro per jaar en het ministerie reserveert 1100 euro. Om een realistisch beeld te krijgen, moeten alle woningen getaxeerd worden. Vanwege de hoge kosten heeft WBV Poortugaal hier (nog) niet voor gekozen. WBV Poortugaal kijkt naar de inkomsten en uitgaven bij investeringen, woningbouw en beheer en stuurt daarop.

4. Veegwet, addendum reglement financieel beleid en beheer en jaarverslag 2016

De heer Kouters zet uiteen dat op de Veegwet, tijdens de behandeling in de Tweede Kamer in december 2016, op het laatste moment door PvdA-kamerlid Albert de Vries een amendement is ingediend. De Tweede Kamer heeft dit voorstel overgenomen en realiseerde zich niet wat dit in de praktijk zou betekenen. Dit geldt voor 40 van de 340 woningcorporaties in Nederland die, zoals WBV Poortugaal, een verenigingsvorm hebben. De uitwerking van dit voorstel stuit op praktische bezwaren. De Raad van Commissarissen moet - volgens het voorstel - voor alle goedkeurende besluiten de Algemene Vergadering de gelegenheid geven om schriftelijk advies uit te brengen. Dit betekent dat om de paar maanden de Algemene Vergadering bijeen moet komen in wisselende samenstelling. De kennis van complexe materie en het uitbrengen van een schriftelijk advies moet vanuit de Algemene Vergadering komen. WBV Poortugaal realiseert zich dat dit niet van de Algemene Vergadering kan worden verlangd.





IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Concept verslag Algemene Vergadering

Om in de geest van de wet te handelen en het verenigingsmodel zo goed als mogelijk tot zijn recht te laten komen, stelt WBV Poortugaal het volgende voor:

De Klankbordgroep vervult namens de Algemene Vergadering de rol en komt voortaan minimaal 4 keer per jaar met WBV Poortugaal bijeen. WBV Poortugaal voorziet de Klankbordgroep van alle relevante informatie en uitleg om hen in staat te stellen om namens de Algemene Vergadering een schriftelijk advies aan de Raad van Commissarissen te kunnen verstrekken. Het lidmaatschap van de Klankbordgroep staat voor alle leden open en nieuwe leden zijn welkom. De vergaderingen vinden vaak plaats op woensdagavond.

Vanuit de leden wordt gevraagd of de vergadering ook op een andere avond kan plaatsvinden. De heer Kouters geeft aan dat wanneer meer leden toetreden tot de Klankbordgroep dit in overleg mogelijk kan zijn.

De heer Groeneveld, Snip 6 vraagt of de huurders via de Klankbordgroep invloed hebben op de Raad van Commissarissen? De heer Kouters geeft aan dat de Klankbordgroep sinds 2013 actief is. In 2017 heeft de Klankbordgroep zichzelf geëvalueerd. De leden van de Klankbordgroep willen meedenken en hebben aangegeven geen officieel huurdersorgaan te willen worden vanwege de verantwoordelijkheden die dat met zich meebrengt. De heer Groeneveld, Snip 6, vraagt of de leden van de Klankbordgroep opleidingen kunnen volgen om te zorgen dat ze de juiste kennis hebben? De heer Kouters geeft aan dat hij het altijd toejuicht wanneer leden worden onderwezen.

De voorzitter merkt op dat tijdens overleggen van de Klankbordgroep een onafhankelijke voorzitter aanwezig is. De eerste vergadering is altijd zonder medewerkers van WBV Poortugaal. Dit is ter voorbereiding op het reguliere overleg dat gewoonlijk een week later plaatsvindt. De heer Van der Meer sluit hierbij aan als toehoorder. De heer Kouters geeft aan dat wanneer de samenstelling van de Klankbordgroep verandert, er mogelijk meer draagvlak voor een officieel huurdersorgaan ontstaat.

De voorzitter vraagt de aanwezigen om een besluit te nemen over het volgende voorstel: om praktische redenen afzien van het recht, om als Algemene Vergadering in de gelegenheid te worden gesteld een schriftelijk advies uit te brengen over de goedkeurende besluiten van de Raad van Commissarissen zoals in het kader van de Veegwet wordt bedoeld. En dit adviesrecht per 1 oktober 2017 over te dragen aan de Klankbordgroep. Unaniem stemmen de aanwezigen op de Algemene Vergadering hier positief mee in.

Addendum financieel beheer en beleid & bestuursverslag

Vanuit de wet moet de Algemene Vergadering de gelegenheid krijgen om een schriftelijk advies te geven op het addendum behorend bij het reglement financieel beheer en het bestuursverslag 2016.

De Algemene Vergadering adviseert over het addendum financieel beheer en beleid en het bestuursverslag positief en ziet af van een schriftelijk advies.

De voorzitter dankt de aanwezigen hartelijk.





IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Concept verslag Algemene Vergadering

5. Wethouder mevrouw Maret Rombout

De voorzitter heet mevrouw Rombout hartelijk welkom en is verheugd dat zij met ons in gesprek wil gaan over de gemeentelijke woonvisie met speciale aandacht voor zorg en welzijn.

Mevrouw Rombout start een interactief gesprek met de aanwezigen over de woonvisie, hoe gekeken wordt naar de samenstelling van de bewoners, wat voor woningen en hoe de zorgvraag geregeld kan worden. Opvallend is dat in de komende jaren de vergrijzing zal verdubbelen. In 2016 zijn 1163 senioren geteld en in 2026 zullen er 2480 senioren (leeftijd 75-85 jaar) in de gemeente zijn.

Het is een grote uitdaging om de doorstroom te creëren. Wooncarrière geldt niet alleen voor starters en gezinnen, maar ook voor senioren.

Mevrouw Vertregt, Tuinstraat 9, merkt op dat verhuizen naar een andere woning vaak duurder is. Mevrouw Rombout geeft aan hier de regels en afspraken niet over te weten. Wel kan de gemeente invloed hebben op duurzaam bouwen waardoor bijvoorbeeld de rekening van de energiekosten daalt.

Mevrouw Rombout geeft aan dat het belangrijk is om na te denken, in het kader van zorgvraag, hoe in nieuwbouw of bestaande bouw de woning met een traplift of met aanpassingen in de badkamer kan worden aangepast. Om zo ook de doorstroming teweeg te brengen.

Het is goed om samen met de woningcorporaties prestatieafspraken te maken. De portefeuille van mevrouw Rombout gaat over gezondheid en wonen en dit hangt nauw samen.

Een discussie ontstaat over dat mensen wel graag thuis willen blijven wonen, maar er onder andere vanuit het Volledig Pakket Thuis (VPT) te weinig hulp beschikbaar is. Dit geldt ook voor de verzorgingshuizen Klepperwei en De Hooge Werf.

Mevrouw Rombout wijst de aanwezigen graag op de week van de eenzaamheid die loopt van donderdag 21 september t/m zondag 1 oktober. En vraagt iedereen eens om bij zichzelf na te gaan in hoeverre je hier een rol in kunt spelen.

Mevrouw Rombout bedankt iedereen voor de bijdrage aan de levendige discussie.

De voorzitter bedankt mevrouw Rombout hartelijk voor de informatie en de gevoerde discussie.

6. Wat verder ter tafel komt/rondvraag/afsluiting

Er zijn geen onderwerpen voor dit agendapunt. De voorzitter bedankt alle leden 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. Daarvoor zijn diverse statafels ingericht. Na afloop is er ook gelegenheid om een consumptie met elkaar te nuttigen. In april 2018 staat de Algemene Vergadering in het teken van het 100-jarig bestaan en in het najaar zal de tweede Algemene Vergadering plaatsvinden.





IK BEN
HUURDER
BIJ WBV
POORTUGAAL

WONINGBOUWVERENIGING



Concept verslag
Algemene
Vergadering

De voorzitter sluit de vergadering om 21.45 uur.

Dit korte verslag is goedgekeurd in de Algemene Ledenvergadering van 18 april 2018

René Kouters, directeur-bestuurder

Jan Willem van der Meer, voorzitter Raad van Commissarissen
